

1. SELETUSKIRI

1.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Loksa Linnavolikogu otsus 04. aprill 2024. a. nr. 19 „Mere tn 12 ja Mere tn 12a kinnistute detailplaneeringu algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ ning Lisa 1 „Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks Mere tn 12 ja Mere tn 12a kinnistutel Loksa linnas“ ja Lisa 2 „Loksa linna Mere tn 12 ja Mere tn 12a kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang.“ Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik ja algatamise taotleja on Larvik Capital OÜ (esindaja Ants Haavel, juhatuse liige).

1.1.1 Lähtematerjali loetelu:

1. Planeerimisseadus (Riigikogu seadus, jõustumine 01. juuli 2015. a.).
2. Ehitusseadustik¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 01. juuli 2015. a.).
3. Keskkonnaseadustiku üldosa seadus¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 01.08.2014. a., osaliselt 01.01.2015. a. ja 01.08.2017. a.).
4. Looduskaitse seadus¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 10.05.2004. a.).
5. Tuleohutuse seadus (Riigikogu seadus, jõustumine 01. september 2010. a.).
6. Veeseadus¹ (Riigikogu seadus, jõustumine 01.10.2019. a.).
7. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus (Riigikogu seadus, 23.02.2023. a. otsus nr. 263. a.).
8. Harju maakonnaplaneering 2030+ (Rahandusministeeriumi käskkiri 09.04.2018. a. nr. 1.1-4/78).
9. Loksa linna üldplaneering (Loksa Linnavolikogu otsus 14. mai 2009. a. nr. 38).
10. Loksa Linnavalitsuse korraldus 09. november 2023. a. nr. 268 „Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu algatamine Loksa linna Mere tn 12 ja Mere tn 12a kinnistute detailplaneeringu koostamiseks.“
Lisa „Loksa linna üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamise skeem.“
11. Keskkonnaameti kiri 13. detsember 2023. a. nr. 6-5/23/23426-2 „Seisukoht Loksa linna Mere tn 12 ja 12a kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta.“
12. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi kiri 28. veebruar 2024. a. nr. 14-3/638-1 „Loksa linna Mere tn 12 ja Mere tn 12a kinnistute detailplaneering.“
13. Loksa Linnavolikogu otsus 04. aprill 2024. a. nr. 19 „Mere tn 12 ja Mere tn 12a kinnistute detailplaneeringu algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.“
Lisa 1 „Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks Mere tn 12 ja Mere tn 12a kinnistutel Loksa linnas.“
Lisa 2 „Loksa linna Mere tn 12 ja Mere tn 12a kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang.“
14. Elektrilevi OÜ 06. mai 2024. a. „Tehnilised tingimused 472639.“
Lisa „Eskiis Mere tn 12.“
15. N.R. Energy OÜ 20. mai 2024. a. „Soojustehnilised tingimused STT - 20240520-1.“
16. Telia Eesti AS 02. juuni 2024. a. „Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38904032.“
Lisa 1 „N22527 Üldskeem.“
17. Loksa Haljastus OÜ 05. juuni 2024. a. „Tehnilised tingimused vee- ja kanalisatsioonitorustiku projekteerimiseks ja liitumiseks ühisveevärgiga ning ühiskanaliseerimisega Loksa linnas.“
Lisa 1 Väljavõtte 7. lehelt töö nr. TM-21-2013 „Loksa linna vee- ja kanalisatsioonitorustike teostusmöödistus“.
Lisa 2 „Projekteeritava hüdranti asukohaskeem“.
Lisa 3 „Veemöödistusõlme tehnilised tingimused“.
18. Geoalus OÜ poolt veebruar 2024.a. koostatud "Mere tn 12" topo-geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega M 1 : 500, töö nr. 24-G041.
19. Teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

1.2 PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS RUUMILISE ARENGU EESMÄRKIDE SAAVUTAMISEKS, SEALHULGAS VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERINGUTELE

Detailplaneeringu koostamisel kuuluvad arvestamisele Harju maakonnaplaneering 2030+ ja Loksa linna üldplaneering.

Maakonnaplaneeringu eesmärk on toetada maakonna ruumilist arengut, mis tagab tasakaalustatud ruumilise asustusstruktuuri ning elukvaliteedi olukorras, kus maakonna rahvaarv pikemas perspektiivis kahaneb ja vananeb; tasakaalustada riiklikke ja kohalikke huvisid, arvestades seejuures kohalike arenguvajaduste ja -võimalustega. Maakonnaplaneering on aluseks kohalike omavalitsuste üldplaneeringute koostamisele. Maakonnaplaneering käsitleb ka ruumilisi väärtuseid (elukeskkonna väärtused, majanduskeskkonna väärtused ja looduskeskkonna väärtused).

Harju maakonnas määratud keskused ning nende hierarhia. Piirkondlikud keskused jagunevad Harju maakonnas eeslinnalisteks ja tagamaa keskusteks. Eeslinnaliste keskuste arendamine lähtub põhimõttest, et Tallinna ja tagamaa vahel peab edaspidi vähenema pendelränne. Tagamaa keskused on piirkondlikult olulised töö- ja teenuste tarbimise sihtkohad, kuid nende konkurentsivõime võrreldes eeslinnaliste keskuste arenguga on nõrgem. Kogu maakonnas kestliku arengu tagamiseks on oluline tugevdada tagamaa keskusi ja suurendada investeringuid töökohtade tekkeks ja kohapealsete teenuste kättesaadavuse parandamiseks. Tagamaa piirkondlikeks keskusteks on sh. ka Loksa linn.

Maakonnaplaneering näeb ettevõtluspiirkondadena eelkõige planeeringulahenduse järgseid linnalise asustusega alasid, kus on olemas nii tehniline taristu, logistilised ühendused kui ka piirkonna parim tööjõupotentsiaal. Maalises asustuses ja väiksemates keskustes on oluline soodustada mikro- ja väikeettevõtluse arengut, mis tagaks elanikele kohapealsete töökohtade olemasolu. Tähelepanu vajavad tööaegadega arvestavad ühistranspordiühendused, sh. nõudetransport ettevõtlusaladel, mis paiknevad keskuste äärealadel või tagamaal. Elamute läheduses tuleb arendada kaubandusliku ja teenindusliku iseloomuga ettevõtlust, samuti büroo- ja kontoripindu, millega ei kaasne häirivat mõju ümbritsevale tundlikule elukeskkonnale. Arendada edasi olemasolevaid potentsiaali omavaid tööstus- ja logistikaalasid ning piirkondi, kus on olemas juurdepääsuteed ja ühendused vajalike transiit-koridoridega (maanteed ja raudteedega), nt. Loksa linna sadama piirkond jne.

Maakonnaplaneeringus on määratud roheline võrgustiku alad ning selle kohaselt ei asu Mere tn 12 ja Mere tn 12a kinnistud rohevõrgustiku alal. Seega kavandatud tegevus ei ole vastuolus Harju maakonnaplaneeringuga 2030+.

Käesoleva detailplaneeringu raames on võimalik maakonnaplaneeringus toodud tingimusi täita vaid planeeringuala piires lahendatavate teemadega. Nimetatud lahendus tagab vastavuse maakonnaplaneeringu põhimõtetele.

Planeeringualal kehtib Loksa Linnavalikogu 14. mai 2009. a. otsusega nr. 38 kehtestatud Loksa linna üldplaneering.

Planeerimislahenduse põhimõtteks on toetada Loksa linna arengut lähtuvalt olemasolevatest arengueeldustest ning võimalusest kujuneda arvestatavaks aastaringse tegevusega kuurortlinnaks Lahemaa Rahvusparki südames. Lahendus toetab linnakeskuse arengut praeguses asukohas ja käsitleb peatänavana jätkuvalt Tallinna tänavat Valgejõe silla ja Posti tänav vahel. Linna keskväljaku võimaliku alana koos laululavaga käsitletakse Tallinna tänav ääres linnavalitsuse hoone vastas asuvat hoonestamata haljasala. Planeeringuga antakse ettepanek mereäärse ala arendamiseks kuurorditsoonina, samuti on kavandatud uute elamualade rajamise võimalus linna lõunaossa.

Algatav detailplaneering ei ole üldplaneeringu kohane ning teeb ettepaneku selle muutmiseks. Kehtiva Loksa linna üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav maa-ala tiheasustusalas. LOKSA visioon - avatud, puhta ja mitmekesise looduse, turismi soosiv, meelelahutust ja sportimisvõimalusi pakkuv Põhja-Eesti väikelinn. Linnaruumis on elamu- ja puhkepiirkondade laiendamise vajadus. Turismi eesmärgiks on: puhta looduse, omanäolise kultuurimaastiku ja aktiivse puhke- ja sportimisvõimalustega turismikeskus. Üldplaneeringu arvamusküsitluse kokkuvõttest tulenevalt leiab 68.8% vastanutest, et mereäärsele metsaalale tuleks rajada kuurordihooned ning 12% leiab, et tuleks rajada eramuid. Seega 80.8% arvamusküsitluses osalenutest leiavad, et mereäärsele metsaalale võib tulla hoonestus. Planeerimislahenduse põhimõtteks on toetada Loksa linna arengut lähtuvalt olemasolevatest arengueeldustest ning võimalusest kujuneda arvestatavaks aastaringse tegevusega kuurortlinnaks Lahemaa Rahvusparki südames. Planeeringuga antakse ettepanek mereäärse ala arendamiseks kuurorditsoonina, samuti on kavandatud uute elamualade rajamise võimalus linna lõunaossa.

Loksa linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2020-2032 kohaselt kuulub ala ÜVK piirkonda. Vee- ja kanalisatsiooni torustike valmidus on planeeritava maaüksuse piiril olemas.

Ehitusõiguse määramine linna territooriumil toimub eranditult läbi detailplaneeringute. Esimeses järjekorras on vaja koostada detailplaneeringud jõe- ja mereäärsete puhkealade maakasutuse ja ehitustingimuste täpsustamiseks.

Loksa linna arengukavast kohaselt on Loksa linna keskkonna põhiväärtusteks on selgepiiriline asustusstruktuur, kus korruselamud on koondunud linnakeskuse ümber ja väikeelamud peaaesjalikult Nõmme linnaossa mere pool Valgejõe. Kaht peamist elamuala eraldab ja seob Valgejõe kallastel paiknev roheala koos parkmetsaga. Loksa linnaehituslik väärtus seisneb unikaalses loodusmiljöö ja linnamiljöö maastikulises põimumises, mis loob eeldused kuurordiladse linnakeskkonna arendamiseks.

Loksa on kujunemas mitmekesisemaks tööhõivet pakkuvaks keskuseks. Loksa sobib suurepäraselt näiteks ka terviseturgutusteenuste osutamiseks.

Aegade jooksul on puhkepiirkonnaks kujunenud asula lääne- ja edelaosa, mida kasutavad lisaks kohalikule elanikkonnale ka Loksa külastajad. Puhkeala koosseisu kuuluvad linnaga vahetult külgnevad marja- ja seenerikkad metsad. Nimetatud väärtused annavad Loksale suurepärased eeldused saada turismi sihtkohaks ja taas tunnustatud puhkepiirkonnaks nagu see oli enne II maailmasõda... Turismi arendamisele aitaks ka suuresti kaasa majutuskohade ja hotelli rajamine linna... Terviseturismi arendamisele aitaks kaasa lisaks praegu pakutavale taastusravile ravi- ja heaolu veekeskuse rajamine... Puhkepiirkonnas on võimalik arendada mitmekülgset puhketurismi. Perspektiivseks puhkepiirkonnaks on rannalõigud, mis jäävad Mere tänav ja supelranna vahelisele alale ning Loksa-Suurpea tee äärde. Puhketurismi edendamiseks tuleks parandada rannaäärset infrastruktuuri, rajada näiteks promenaad, jahtide randumise kai.

Nimetatud tingimustega on arvestatud ka kehtivas detailplaneeringus. Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused määratud kehtivat üldplaneeringut arvestades; arvestatud on ja järgitakse strateegilistes planeerimisdokumentides toodud põhimõtteid.

1.3 LOKSA LINNA ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Planeeringuala asuvad hoonestamata Mere tn 12 (42401:002:0027, ühiskondlike ehitiste maa), Mere tn 12a (42401:001:0172, üldkasutatav maa) ja Mere tn 12c (42401:001:0249, üldkasutatav maa) maaüksused.

Planeeringualasse jääb osaliselt ka Mere tn 14 (42401:001:0252, üldkasutatav maa) katastriüksus. Planeeringuala jääb kogu ulatuses Läänemere ranna piiranguvööndisse ja osaliselt ranna ehituskeeluvööndisse.

Detailplaneeringuga määratakse Mere tn 12, Mere tn 12a ja Mere tn 12c kinnistutele ehitusõigus hotell-SPA ja seda teenindavate teede ning tehnovõrkude rajamiseks.

Loksa linnas elanikkond vananeb ning kuna töökohti napib ja uusi juurde ei ole tekkimas, siis elanikkond ka väheneb kolides, töökohale lähemale teises omavalitsuses.

Hotell-SPA rajamine Loksa linnas loob eelduse täiendavaks puhkamise võimaldamiseks, mis omakorda tingib uute töökohtade tekkimist ja linna külastavate puhkajate tõttu soodustab linnas ettevõtlaste arengut, mis samuti loob eelduse uute töökohtade tekkimiseks.

Mere tn 12 ja Mere tn 12a kinnistute võõrandamisel oli nii linnal kui planeeringust huvitatud isikul arusaamine, et neile kinnistutele on võimalik kogu ulatuses ehitada. Planeeringu koostamisel on selgunud asjaolu, et Mere tn 12a kinnistu metsamaale on ehitamine looduskaitseliste piirangute tõttu perspektiivitu, selle tõttu on Mere tn 14 kinnistust moodustatud Mere tn 12c kinnistu, millele on planeeritud hoonestusala hotell-SPA ehitamiseks.

Detailplaneeringuga muudetakse üldplaneeringut, vähendades planeeritud hoonestusala ja teede aluse maa osas ranna ehituskeeluvööndi ulatust ning samuti planeeritud juhtotstarve osas.

Eesti ja ka ülejäänud Euroopa kontekstis on linna piires mere äärde hotell-SPA rajamine väga levinud, põhjendatud ja loogiline. Sarnased mereäärsed hotellid asuvad Eestis näiteks Haapsalus, Narva-Jõesuus, Kuressaares, Pärnus, jne.

Käesoleva detailplaneeringu üheks eesmärgiks on esitada ettepanek vähendada Loksa linna üldplaneeringus ranna ehituskeeluvööndi ulatust planeeringust huvitatud isiku taotluse alusel Mere tn 12, Mere tn 12a ja Mere tn 12c maaüksustele planeeritud hoonestusala ja juurdepääsuteede ulatuses. Tegemist on kehtestatud Loksa linna üldplaneeringu muutmise Looduskaitse seaduse § 40 lõike 4 punkt 2 tähenduses.

Samuti tehakse käesoleva detailplaneeringuga ettepanek Loksa linna üldplaneeringu järgse juhtotstarbe muutmiseks. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on Mere tn 12 maaüksuse maa-alal „supelranda teenindava äriehitise maa“ juhtotstarve ning Mere tn 12a maaüksuse ja Mere tn 12c maaüksuse maa-alal „parkmetsa maa“ juhtotstarve. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Mere tn 12 maaüksuse, Mere tn 12a maaüksuse ja Mere tn 12c maaüksuse maa-ala osas muuta Loksa linna üldplaneeringus määratud juhtotstarbed „äri- ja teenindusettevõtte maa-ala“ juhtotstarbeks.

Juhtotstarbe muutmine on vajalik, et võimaldada planeeringualal mitmekesisema kasutusega arendus-, puhke- kui ka ettevõtlus tegevust.

Vastavalt Planeerimisseaduse §142 lõige 7 esitatakse käesoleva detailplaneeringuga ettepanek muuta kehtestatud Loksa linna üldplaneeringut kehtiva ehituskeeluvööndi ja juhtotstarbe osas.

1.4 ÜLDPLANEERINGUGA MÄÄRATUD EHITUSKEELUVÖÖNDI MUUTMINE

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Loksa linna üldplaneeringust, kus Mere tn 12, Mere tn 12a ja Mere tn 12c maaüksused asuvad detailplaneeringu koostamise kohustusega alal ning Mere tn 12 maaüksuse maakasutuse juhtotstarve on supelranda teenindava äriehitise maa ning Mere tn 12a ja Mere tn 12c maaüksuste maakasutuse juhtotstarve on parkmetsa maa.

Käesoleva detailplaneeringuga on tehtud ettepanek muuta osaliselt Loksa linna üldplaneeringut muutes osaliselt ehituskeeluvööndi piiri vastavalt Põhijoonisele.

Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik, et võimaldada Mere tn 12, Mere tn 12a ja Mere tn 12c maaüksustele planeeritud kruntidele ühe hotell-spa hoone rajamist üldplaneeringu järgsele alale, kus erandkorras läbi detailplaneeringu on võimalik taodelda ranna ehituskeeluvööndi vähendamist lähtudes Looduskaitse seaduse § 40 sätestatud korrast ning viia vastavalt põhijoonisele muudatused sisse üldplaneeringusse.

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on Mere tn 12 maaüksusel määratud supelranda teenindava äriehitise maa ning Mere tn 12a ja Mere tn 12c maaüksustel parkmetsa maa juhtotstarve ning ala asub ranna ehituskeeluvööndis ja piiranguvööndis. Üldplaneeringuga on suurendatud mere ehituskeeluvööndit Valgejõe vasakkaldast linna piirini kuni Mere tänavani, millest on välja arvatud olemasolevad hoonestatud krundid, mille suhtes ehituskeeluvöönd ulatub olemasoleva merepooseima

hoone välisseinani, samuti kavandatud supelranda teenindava ärihoone maakasutus. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks ranna ehituskeeluvööndi ulatuse osas.

Üldplaneeringu kohaselt on mererannal ehituskeeluvöönd kuni Mere tänavani.

01. aprill 2007. a. jõustunud Looduskaitseaduse § 35 lõike 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogude ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja Looduskaitseaduse § 38 lõikes 1 määratud ehituskeeluvööndist. Looduskaitseaduse § 35 lõige 3¹ sätestab, et korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga.

Loksa linna üldplaneeringus ei ole korduva üleujutusega ala piir määratud, seega loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Looduskaitseaduse § 35 lõike 4 sätestab, et korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd koosnevad üleujutatavast alast ja käesoleva Looduskaitseaduse §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusest. Samuti ulatub rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini, mis tähendab et planeeringualal tuleb metsamaa kõlviku maa ala käsitleda ranna ehituskeeluvööndina.

Mere tn 12a ja Mere tn 14 maaüksused jäävad Soome lahe ranna ehituskeeluvööndisse.

Looduskaitseaduse § 38 lõige 3 kohaselt on ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Looduskaitseaduse § 38 lõige 4 on nimetatud erandid, millele ehituskeeld ei laiene ning sama seaduse § 38 lõige 5 need ehitised, millele ehituskeeld ei laiene, juhul, kui need on kavandatud kehtestatud detailplaneeringuga või üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu kohaselt kavandatakse käesoleva detailplaneeringuga Mere tn 12, Mere tn 12a ja Mere tn 12c maaüksuste kruntidele hoonestusala hotell-spa ja seda teenindavate teede ja tehnovõrkude rajamiseks, mistõttu on detailplaneeringu üheks eesmärgiks ehituskeeluvööndi vähendamine.

Looduskaitseaduse § 40 alusel on võimalik erandkorras ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Käesoleva detailplaneeringuga taodeltakse ranna ehituskeeluvööndi vähendamist planeeritud hoonestusala ja liikluspindade ulatuses pindalaga 7139 m², millest hoonestusala moodustab 4699 m².

Looduskaitseaduse § 34. Ranna kaitse eesmärk on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemisel on võetud arvesse, et:

- Ehituskeeluvööndi vähendamine ei mõjuta eeldatavalt Soome lahte ega selle kallast, kuna Mere tn 12, Mere tn 12a ja Mere tn 12c maaüksustele planeeritud hoonestusala järgib ehituskeeluvööndis varem asunud randa teenindanud ärihoone asukohta. Arvestades juba varasemalt endise randa teenindanud ärihoone ehitus- ja majandustegevuse mõjuga, siis asukohta kaasaegse hooneloomine ei mõjuta täiendavalt ranna kaitseks seatud eesmärkide täitmist.
- Ranna kaitse eesmärk on looduskoosluste säilitamine.
Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletav ala ei asu ühelgi kaitsealal, hoiualal või püsielupaigas. Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletav ala asub osaliselt Mere tn 12a maaüksusel ja kogu ulatuses Mere tn 12c maaüksusel üldplaneeringuga suurendatud ehituskeeluvööndis. Mere tn 12 maaüksus jääb väljapoole ranna ehituskeeluvööndit. Kõnealustel maaüksusel Looduskaitseaduse § 4 tähenduses kaitstavad alad puuduvad.
Keskkonnaameti kirjas 13. detsember 2023. a. nr. 6-5/23/23426-2 on Keskkonnaamet asjaomase asutusena seisukohal, et lähtudes kavandatavast tegevusest, selle asukohast ning teadaolevast informatsioonist, planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju (KeHJS § 22 mõistes) ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.
Kavandatav tegevus ei ohusta looduskoosluste säilimist, kuna detailplaneeringu alal puuduvad kaitsealused liigid.
- Ranna kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine.
Inimtegevusest lähtuv mõju võib ajutiselt avalduda ehitustegevusega (hoonete ehitamine, tehnovõrgud jne), kuid kuna juurdepääsuks saab kasutada olemasolevate liikluspindadele planeeritud tänavat ja juurdepääsuteid, siis ei ole inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju märkimisväärne.
- Ranna kaitse eesmärk on ranna eripära arvestava asustuse suunamine.
Koostatud detailplaneering on ranna eripära arvestav. Ranna-alal läheduses likvideeritakse endise ärihoone vundament ning seda teenindanud rajatised, mille asemele ja sellele külgnevale lagedamale alale rajatakse avalikkusele suunatud teenuseid osutav hotell-spaa hoone ning koostöös kohaliku omavalitsusega korrastatakse lähi maa-ala.
- Ranna kaitse eesmärk on kaldal asuval kallasrajal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Planeeringuga kavandatud tegevuste elluviimine ei muuda juurdepääsu ega liikumise võimalusi kallasrajal, kuna planeeringulahendus täiendavaid (majandus-)tegevusi seal ette ei näe. Planeeringu eesmärgi täitumisel ei halvene juurdepääs rannale võrreldes praeguse seisuga, samuti ei piirata vaba liikumist rannal täiendavalt.

Looduskaitseadus § 40 lg 1. Ranna ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb lähtuda kalda kaitse eesmärkidest ja lähtuda taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt taimestikust

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda taimestikust.

Detailplaneeringu alal ei asu Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) kohaselt ühtegi Looduskaitseaduse § 4 lõikes 1 nimetatud kaitstavat loodusobjekti, kuid alast lääne ehk mere pool piirnevad kinnistud III kategooria kaitsealuse liigi rand-seaherne elupaigaga. Keskkonnaameti hinnangul kasvab rand-seahernes rannaribal hajusalt ning eeldatavalt planeeritav tegevus oluliselt ei kahjusta rand-seahernest. Ala ümbritsev Loksa rand on juba praegu suure kasutusega ning mõõdukas tallamine sobib liigile.

Planeeringuala krunt on valdavalt kaetud metsamaaga, mille keskel asuvad varasemalt rajatud hoonevundament, teed ja parkimiskohad ning kasutusest väljas tehnovõrgud. Krundi mereranna poolne külg on liivane maa. Kavandatud ehitustegevuse elluviimiseks on planeeritud hoonestusalal lubatud üksikute puude raie hoone ja teede ümbruses, mille maht selgub täpsemalt projekteerimise ja ehitamise käigus. Tehnovõrgud tuleb kavandada selliselt, et puude raie ei ole vajalik.

Kuigi kõrghaljastuse osakaal on planeeringualal valdav, näeb planeeringulahendus väljaspool hoonestusala ja tee-maad ette metsamaa kõlvikul kõrghaljastuse säilimise maksimaalses ulatuses. Kõrghaljastuse säilitamise nõue tuleneb ka ranna kaitse eesmärkidest (Looduskaitseaduse § 34, § 37 lõige 2), mis tähendab looduskoosluste säilitamist.

Hoonete ja juurdepääsuteede aluse pinna ettevalmistamisel osaliselt praegune rohukamar eemaldatakse, kuid peale tööde lõppu ja maapinna tasandamist krundi kõvakatete servade pinnad haljastatakse endisel kujul.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt reljeefist

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda reljeefist.

Planeeringuala Mere tn 12a maaüksuse idapoolse maapinna kõrgus jääb vahemikku +4,4...+4,7 m/abs ja läänepoolsel küljel astanguga kuni +1,9...+4,5 m/abs. Mere tn 12c maaüksuse idapoolse maapinna kõrgus jääb vahemikku +1,9...+2,4 m/abs ja läänepoolsel küljel +1,7...+2,4 m/abs. Üldiselt on planeeringuala lauge tõusuga ida suunas.

Planeeringuala hoonestusala on planeeritud +2,1...+4,8 m kõrguse vahemikku

Ehituskeeluvööndi vähendamine ei oma negatiivset mõju, sest hoonestusala on planeeritud endiste hoonete vundmendi varemele, liikluspindade ja rajatiste asukohta.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt kõlvikute ja kinnisasjade piiridest

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda kõlvikute ja kinnisasjade piiridest.

Planeeritavatel maaüksustel on katastrimõõdistamisel valdavateks kõlvikuteks määratud metsamaa 5669 m² ja muu maa 3335 m². Mere tn 12 ja Mere tn12a maaüksuste maakorraldusliku liitmise ja hoonestuse püstitamise järgselt väheneb krundil metsamaa kõlviku osakaal ja suureneb ranna ehituskeeluvööndisse jääv õuema kõlviku osakaal. Metsamaa kõlviku senine pindala 5669 m² väheneb topo-geodeetilise mõõdistuse järgne säilitatava metsamaa 3473 m² suuruseks kõlvikuks, seega ranna ehituskeeluvööndisse jääva muu maa kõlviku osakaal suureneb 6361 m²-le ehk ca 90%. Täpsem kõlvikute osakaal selgub pärast katastrimõõdistamist ja maaüksuste moodustamist.

Arvestades Mere tn 12 ja Mere tn 12a maaüksustel säilivat metsamaad ning planeeringualaga piirneva Mere tn 14 maaüksuse metsamaa osakaalu on planeeringualal metsamaa kõlviku pind suhteliselt väike, siis ei ole krundi kõlvikute piiride ja pindalade muutumine vastuolus ehituskeeluvööndi vähendamise põhimõtetega.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt olemasolevast teede- ja tehnovõrgust

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda olemasolevast teede- ja tehnovõrgust. Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletava alale on tagatud juurdepääs külgnevalt linnatänavalt, millelt rajatakse juurdepääsuteed kuni hoonestusalani. Uued juurdepääsuteed on kattuvalt planeeritud praeguste liikluspindadega. Juurdepääsuteed jäävad hoonestusala tänava suunas, sisemaa poole.

Ehitustegevuseks vajalikud raskeveokid võivad rikkuda juurdepääsuteid ning seeläbi mõjutada negatiivselt teisi tee kasutajaid. Selle vältimiseks tuleb ehitustegevus kavandada kuivale ajale. Juhul kui teed saavad siiski rikutud, tuleb teede endine olukord planeeringust huvitatud isiku poolt võimalikult kiiresti taastada.

Hoonete teenindamiseks vajalikud tehnovõrgud on võimalik välja ehitada tänava maa-alal ja hoonestusala läheduses, kus ehitustöödega võimaliku hävinenud haljastuse saab taastada. Tehnovõrgud saab rekonstrueerida või vajadusel ringi tõsta

koos juurdepääsutee rekonstrueerimisega (näiteks tee katte alla või kõrvale) ja need tegevused ei too kaasa negatiivset mõju ehituskeeluvööndi vähendamisele.

Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt väljakujunenud asustusest

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb Looduskaitseseaduse § 40 lõike 5 alusel lähtuda väljakujunenud asustusest.

Planeeringuala paikneb üldplaneeringu järgsel detailplaneeringu kohustusega tiheasustusalal, kuhu üldplaneeringuga on määratud supelranda teenindava äriehitise maa ja parkmetsa maa juhtotstarbe.

Loksa linn on suhteliselt tihedalt asustatud hoonestusega, kus suur osa Loksa linna majapidamistest on koondunud ajalooliselt nii riigimaantee kui kohalike tänavate äärde. Mere tn 12, Mere tn 12a ja Mere tn 12c maaüksuste kruntidele planeeritud hoonestusalast lähim merepoolne hoone asub ca 105 m kaugusel põhja suunal Mere tn 8 maaüksusel (tunnus 42401:002:0480) ning nende vahele jääb ranna männikuga liivase ranna-alaga Mere tn 14 maaüksus (tunnus 42401:001:0252). Mere tn 8 maaüksuse hoonestus jääb merest ca 95 m kaugusele.

Maa-ameti kaardirakenduse ajalooliste kaartide andmetele tuginedes asub piirkonna ajalooline hoonestus asub samuti eelnimetatud naaber maaüksustel.

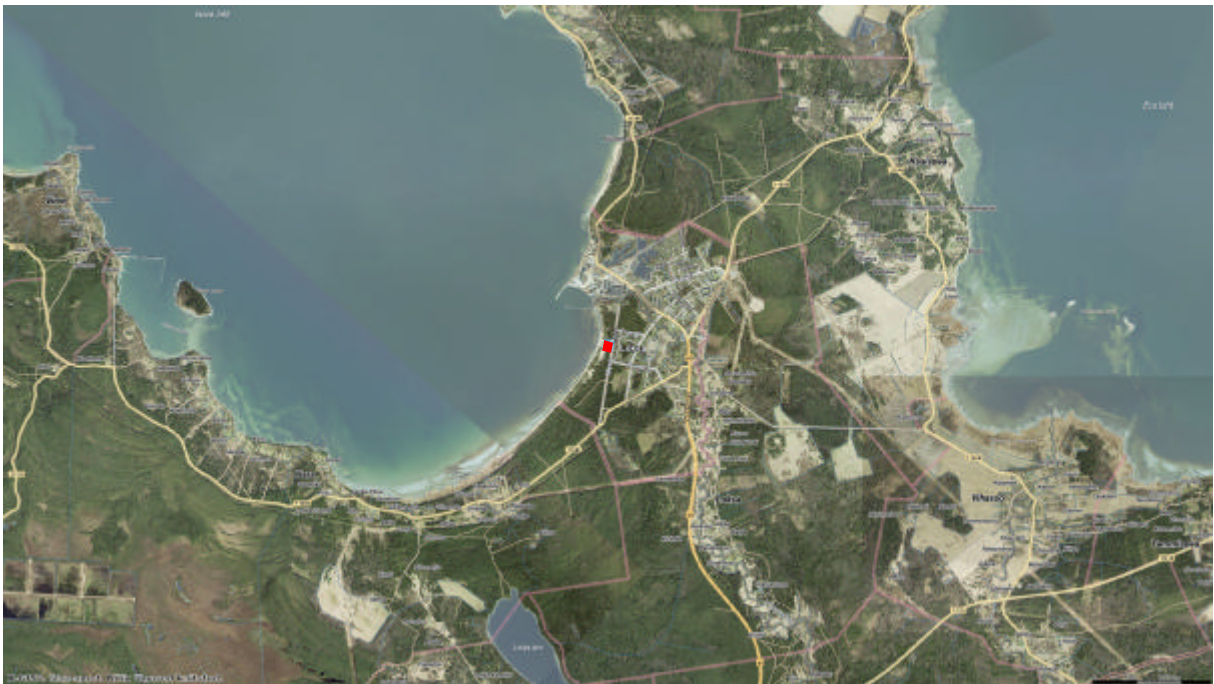
Planeeritud ärimaa kruntide hoonestusala on kujundatud ehituskeeluvööndis varem rajatud hoone vundamendi baasil.

Planeeritud Mere tn 12, Mere tn 12a ja Mere tn 12c maaüksuste kruntide hoonestusala ja juurdepääsuteed paiknevad linnatänavala lähedal, mistõttu Mere tn 12, Mere tn 12a ja Mere tn 12c maaüksuste kruntidele ligipääsu tagamisel ja kommunikatsioonide rajamisel kahjustatakse vähem olemasolevat looduskeskkonda.

Ehituskeeluvööndi vähendamine planeeritaval maa-alal ei ole vastuolus väljakujunenud asustusega.

1.5 PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS

1.5.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus



Joonis 1. Situatsiooniskeem (Maa-amet, juuni 2024)

Planeeringualana mõistetakse Harju maakonnas Loksa linnas asuvaid Mere tn 12 maaüksust (katastritunnus 42401:002:0027, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%, pindala 3000 m², registriosaga nr. 14604702), Mere tn 12a maaüksust (katastritunnus 42401:001:0172, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 6004 m², registriosaga nr. 23884250), Mere tn 12c maaüksust (katastritunnus 42401:001:0249, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 2162 m², registriosaga nr. 3725450) ja osaliselt Mere tn 14 maaüksust (katastritunnus 42401:001:0252, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 183653 m², registriosaga nr. 3725450).

Maapind Mere tn 12, Mere tn 12a ja Mere tn 12c maaüksustel on küll tasane, kuid langeb ühtlaselt mere suunas. Kõrgusarvud jäävad keskmiselt vahemikku 3,2...4,8 m/abs, läänepoolsele nõlva all 1,7...2,4 m/abs, st. kõrguste vahe ca 90 m peale on ca 2,9 m.

Planeeringualal ei asu Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) kohaselt ühtegi looduskaitseaduse § 4 lõikes 1 nimetatud kaitstavat loodusobjekti, kuid alast lääne ehk mere pool piirnevad kinnistud III kategooria kaitsealuse liigi rand-seaheerne elupaigaga.

Planeeringuala ei asu rohelise võrgustiku alal või väärtuslikult maastikul.

Planeeringuala asub maa-alal, millele ulatuvad Soome lahe veekaitsevöönd, ranna ja kalda ehituskeelu ning piiranguvöönd. Olemasolev ehitised asuvad osaliselt ranna ehituskeeluvööndis.

Teadadaolevalt muinsuskaitsealused objektid planeeringualal puuduvad.

Planeeringualal ja selle lähialal maardlad ja maavarad puuduvad. Loodusvarade väljaselgitamisel ja keskkonna vastupanuvõime hindamisel lähtutakse Maa ameti looduskaitse, geoloogia, muldade, kitsenduste, maardlate kaardirakenduste ja keskkonnaregistri andmetest.

Maa-ameti andmetel on Mere tn 12 maaüksuse kõlvikuline koosseis: metsamaa 734.0 m² ja muu maa 2266.0 m², Mere tn 12a maaüksuse kõlvikuline koosseis: metsamaa 4935.0 m² ja muu maa 1069.0 m² ning Mere tn 12c maaüksuse kõlvikuline koosseis: muu maa 2162.0 m².

Planeeringuala piirneb põhjas, läänest ja lõunast parkmetsalise männikuga ning ranna poolt liivase maa-alaga. Ida poolt külgneb tänava maaga ning teisel poolt tänavat asuvad hoonestatud elamumaa maaüksused.

1.5.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeringuala on osaliselt kaetud parkmetsaga, millel asub vana vundmanet ja rajatised. Rannapoolne äära on liivane-maa. Mere tn 12 maaüksusel asub Ehitisregistri andmetel vundament (Ehitisregistri kood: 220565968, ehitisealune pind 201.0 m²). Mere tn 12 ja Mere tn 12a maaüksustele on varasemalt rajatud juurdepääsutee koos parkimiskohtadega.

1.5.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringuala maaüksused piirnevad idast 11284 Mere tänav maaüksusega (tunnus 42401:002:0014, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 19101.0 m²), põhjast ja läänest Mere tn 14 maaüksusega (tunnus 42401:001:0252, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 183653.0 m²) ja lõunast Mere tn 12b maaüksusega (tunnus 42401:001:0195, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 9502.0 m²). Ida pool Mere tänavat külgneb planeeringuala Mere tn 13 maaüksusega (tunnus 42401:002:0380, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 1618.0 m²), Mere tn 15 maaüksusega (tunnus 42401:002:0520, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 1230.0 m²), Mere tn 17 maaüksusega (tunnus 42401:002:0440, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 2258.0 m²) ja Mere tn 19 maaüksusega (tunnus 42401:002:0003, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 897.0 m²).

1.5.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Mere tn 12a maaüksus külgneb ida poolt Mere tänavaga, millelt on olemasolev mahasõit maaüksusele. Samuti on põhja poolt juurdepääs piki olemasolevat pinnasteed üle Mere tn 14 maaüksuse. Planeeringualal nähakse ette olemasolevate mahasõitude ja teede rekonstrueerimine. Täiendavaid mahasõite ei rajata.

Lähim ühistranspordi bussipeatus asub Loksa linna keskmes, ca 1,2 km kaugusel piki linna tänavaid.

1.5.5 Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala maaüksustel kulgevad elektrivarustuse 0,4 kV õhuliin, 0,4 kV maakaabelliin ja liitumiskilp, side maakaabelliin ning lokaalsed vee- ja kanalisatsioonitorustikud.

1.5.6 Kehtivad piirangud

1.5.6.1 Kehtivad piirangud:

- Loksa linna üldplaneering (Loksa Linnavolikogu otsus 14. mai 2009. a. nr. 38);
- Ranna või kalda piiranguvöönd (laius on Väinamere rannal 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest 200 m);
- Ranna või kalda ehituskeeluvöönd (üldplaneeringuga on suurendatud ranna ehituskeeluvööndit kuni Mere tänavani, millest on välja arvatud olemasolevad hoonestatud krundid, mille suhtes ehituskeeluvöönd ulatub olemasoleva merepooseima hoone välisseinani, samuti kavandatud supelranda teenindava ärihoone maakasutus);
- Mere tänava kaitsevöönd (laius on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit);
- 0,4 kV elektri maakaabelliin (kaitsevöönd 1 m mõlemale poole liini telge);
- 0,4 kV elektri õhuliin (kaitsevöönd 2 m mõlemale poole liini telge);
- Elektriõhuliini mastitõmmits või tugi (õhuliini mastitõmmitsa või -toe, mis ulatub väljapoole õhuliini kaitsevööndit, puhul on mastitõmmitsa või -toe kaitsevöönd 1 m selle projektsioonist);
- Side maakaabelliin (kaitsevöönd 1 m mõlemale poole liini telge).

1.5.6.2 Krundi kasutusõiguse kitsendused:

1. Ehitiste ja mahuliste rajatiste lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseadustikust.
2. Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad „Asjaõigusseaduse“ § 158 sätted.
3. Elektrivõrgu kaitsevööndeid ning nendega seotud kitsendusi reguleerib Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.
4. Ehitise kaitsevööndis, tegevused tee kaitsevööndis ja tee kaitsevööndi maa kinnisasja omaniku kohustused on reguleeritud Ehitusseadustiku § 70 ja § 72 alusel.
5. Krundi läbivatele tehnovõrkudele seada servituudid ja tehnovõrkude koridorid tehnovõrkude valdajate kasuks.
6. Maa kasutaja peab kinni pidama krundi läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldama tehnovõrkude omanikele juurdepääsu tehnovõrkude hooldamiseks.
7. Krunde läbivatele tehnovõrkudele seada servituudid tehnovõrkude valdajate kasuks.
8. Maaüksuste külgneval rannal kehtivad kinnisomandi kitsendused-kohustused tulenevad Looduskaitseadusest (§ 34-42) ja maaüksuste sihtotstarvetest.

1.5.7 Olemasolevad detailplaneeringud

Planeeringualaga külgnevaid detailplaneeringuid ei ole.

Planeeringualast ca 300 m põhja pool on koostatud „Mere tn 4 ja osaliselt Mere tn 14 ning lähiala detailplaneering“ (kehtestatud 24. august 2015. a.), mille koostamise eesmärk oli sihtotstarbe ja ehitusõiguse määramine Loksa spordihoone rajamiseks. Täna ei ole detailplaneeringut uute ehitiste osas ellu viidud.

Planeeringualast ca 450 m lõuna pool on koostatud „Loksa linna Mere tn 18 kinnistu detailplaneering“ (kehtestatud 17. juuni 2021. a.), mille koostamise eesmärk oli ehitusõiguse määramine, maa-ala väikeelamu kruntideks jaotamine, tehnorajatiste ja -võrkude planeerimine. Täna on planeering realiseeritud maaüksuste moodustamisega ning elektrivarustuse rajamisega. Muus osas ei ole planeeringutellu viidud.

1.5.8 Planeeringu eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Mere tn 12 ja Mere tn 12a maaüksuste maakorralduslik liitmine ning Mere tn 12, Mere tn 12a ja Mere tn 12c maaüksuste sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine Loksa linnas sobiva hotell-SPA rajamiseks, tehnorajatiste ja -võrkude planeerimine, haljastuse ja heakorra põhimõtete ning servituutide vajaduse määramine.

1.6 PLANEERINGUETTEPANEK

Plaanil kujutatud ruumilahendus ja tehnovõrkude lahendus on tinglik ning täpsustatakse ehitusprojektidega.

Arhitektuurse ruumimõju kujundamisel on eesmärgiks hoonestuse orgaaniline sulatamine keskkonda - kerge, ratsionaalne ja looduslikku keskkonda arvestav arhitektuurikäsitus. Ehitustegevusel tuleb arvestada väljakujunenud asustusmuutrit - hoonete, teede, rohumaade omavahelist paigutust. Järgida tuleb hoonete traditsioonilist paigutust teiste hoonete ja teede suhtes.

Hoonestuse projekteerimisel silmas pidada head ehitustava. Uus hoone peab sobituma visuaalselt ja ruumiliselt ümbruskonna miljöosse nii materjalikasutuse. Uusehitised ei tohi domineerida traditsioonilise ehituspärandi üle.

Planeeringualale on kavandatud endise randa teenindava ärihoone (vundamenti) baasil ühe hotell-spa hoone rajamine. Planeeringuala krunt jääb kasutusse ärimaa krundina.

Plaanil kujutatud ruumilahendus on tinglik ja täpsustatakse ehitusprojektidega. Krundi piiri merepoolne piiriettepanek on põhimõttelise eesmärgiga. Piiri täpne kulgemine ja krundi pindala täpsustatakse peale sadamarajatiste väljaehitamist ning täiendavate katastrimõõdistamise toiminguid.

1.6.1 Krundijaotus

Detailplaneeringu üheks eesmärgiks on Mere tn 12 ja Mere tn 12a maaüksuste liitmine üheks ärimaa krundiks ning määrata uuele Positsioon 1 krundile ehitusõigus ning hoonestusala. Positsioon 1 krundist moodustatakse eraldi katastriüksus. Samuti moodustatakse Mere tn 12c maaüksusest Positsioon 2 krunt, kuhu määratakse ehitusõigus ning hoonestusala.

Positsioon 1 krunt ja Positsioon 2 krunt on lubatud perspektiivselt liita üheks katastriüksuseks, vastavalt planeeringust huvitatud isiku ja kohaliku omavalitsuse kokkuleppele. Kruntide liitmisel määratud ehitusõigus summeeritakse kokku.

Mere tn 14 maaüksusele moodustatakse Positsioon 3 krunt juurdepääsutee jaoks. Positsioon 3 krundist eraldi katastriüksust ei moodustata.

1.6.1.1 Planeeringu järgsete kruntide tabel

Pos. nr.	Planeeritava krundi nimi	Pindala (m ²)	Planeeritav detailplaneeringu sihtotstarve	Planeeritav katastri sihtotstarve
1.	Mere tn 12	9005	Kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, ÄK 20%...50%, Majutushoone maa, ÄM 50%...80%	Ärimaa 100%
2.	Mere tn 12c	2162	Kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, ÄK 20%...50%, Majutushoone maa, ÄM 50%...80%	Ärimaa 100%
3.	Mere tn 14c	325	Tee ja tänava maa-ala, LT 100%	Transpordimaa 100%

1.6.1.2 Planeeringuala tehnilised näitajad

1. Planeeringuala suurus - 19442 m²
2. Suurim ehitisealune pind - 3300 m²
3. Planeeritud maaüksusi - 4
4. Planeeritud krunte - 3

1.6.2 Kruntide ehitusõigus**1.6.2.1 Planeeritud Positsioon 1 krundi ehitusõigused:**

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil	- 1 (1 ärihoone: hotell, spaa, restoran).
Lubatud suurim ehitisealune pind	- 2300 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)	- 27,5 m kaubandus- või ärihoonel.
Hoonete lubatud suurim korruselisus	- 7 / -1
Katused:	kalded - 0° - 45° materjalid - katusekivi, värvitud kiudtsement plaat, värvitud plekk, rullmaterjal.
	Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneelid, sh. kivikatusel ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjalisse integreeritud päikesepaneelid.
	tüüp - viilkatus, lamekatus, pultkatus.
Välisseinad	- puit, kivi, klaas, krohv, kiudtsement voodrilaud, plekk.
Nähtav sokliosia	- kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat.

1.6.2.2 Planeeritud Positsioon 2 krundi ehitusõigused:

Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil	- 1 (1 ärihoone: hotell, spaa, restoran).
Lubatud suurim ehitisealune pind	- 1000 m ²
Ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast)	- 12,0 m kaubandus- või ärihoonel.
Hoonete lubatud suurim korruselisus	- 2 / -1
Katused:	kalded - 0° - 45° materjalid - katusekivi, värvitud kiudtsement plaat, värvitud plekk, rullmaterjal.
	Katusele on lubatud paigaldada päikesepaneelid, sh. kivikatusel ja plekk-katusel on lubatud katusekattematerjalisse integreeritud päikesepaneelid.
	tüüp - viilkatus, lamekatus, pultkatus.
Välisseinad	- puit, kivi, klaas, krohv, kiudtsement voodrilaud, plekk.
Nähtav sokliosia	- kivi, betoon, krohv, kiudtsement plaat.

1.6.3 Ehitiste arhitektuurinõuded

Käesoleval planeeringualal on Mere tn 12 ja Mere tn 12a maaüksused liidetud 1-ks (üheks) kaubandus-, tootlustus ja teenindushoone maa ning majutushoone maa krundiks. Mere tn 12c maaüksusele moodustatakse kaubandus-, tootlustus ja teenindushoone maa ning majutushoone maa krunt.

Planeeritud kruntidele on määratud ehitusõigus ühe hotell-spa hoone rajamiseks.

Nii hoonestusalale kui ka väljapoole hoonestusala võib ehitada erinevaid rajatisi, mis ei ole hooned ning istutada puid ja põõsaid, välja arvatud ranna ehituskeeluvööndisse jäävas osas, kus ehitustegevus ja maastikukujundus peab olema kooskõlas Looduskaitseadusega. Uute hoone täpne kuju ja suurus määratakse ehitusprojektidega.

Krundile märgitud hoonestusala on määratud lähtuvalt krundi asukohast planeeringualal ja selle looduslikest tingimustest. Planeeringu põhijoonisel on esitatud hoone võimalik asukoht planeeritud hoonestusalas, see tähendab et planeeritud hoonet võib ehitada ainult põhijoonisel näidatud hoonestusala sees vastavalt krundi ehitusõigusele. Soovitav on paigutada hoonestus nii, et säiliks rohkem olemasolevaid kasvujõus puid kogu planeeritava alal.

Krundile rajatakse hoone vastavalt planeeringus määratud ehitusõigusele ja arhitektuurinõuetele. Lähtuvalt krundi suuruselt kohustuslikke ehitusjooni detailplaneering ei määra, kuid ehitised peavad paiknema krundidel näidatud hoonestusaladel.

Hoonete katusekalde valimisel lähtuda konkreetse ehitise sobivusest kohaliku ümbruskonna miljöö ja/või arhitektuurilahendustega. Erinevus hoone katusekaldes ja -kujus on lubatud, kui hoone sobitub ümbritsevasse keskkonda. Eelistatud on traditsiooniliste materjalide kasutamine, mis väärtustab kohaliku ehituspärandi traditsioone, tagab esteetilise ühtluse ning võimaldab uusarhitektuuri sobitada olemasolevaga. Ehitusmaterjalide puhul tuleb võimalusel vältida imiteerivate materjalide ning silmatorkavalt eristuvate värvilahenduste kasutamist.

Hoone välisviimistluseks on eelistatud puit (värvitud või muud moodi töödeldud voodrilaud), kivi ja klaas ning muud traditsioonilised looduslähedased materjalid.

Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus üle 60 m² ehitusloa kohustuslikele hoonetele. 20-60 m² ehitisteatise kohustuslikele hoonetele ehitusõigust ei määrata. Alla 20 m² väikehooned on lubatud rajada ning nende rajamisel ei ole selle hoone arv ja ehitisealune pind arvestatud planeeringuga määratud ehitusõiguse hulka.

Eesti pinnase radooniriski kaarti (andmed 2023. a seisuga), kohaselt on Mere 12, Mere 12a ja Mere tn 14 maaüksustel kõrge või väga kõrge radooniriski tase. Samuti on radooniohtlikud alad Eestis on ära määratud EVS Standardis 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Madala ja normaalse radoonisalsusega pinnase puhul ei ole nõutavad spetsiaalsed radoonitõkestusmeetmed, kuid kõrge või ülikõrge puhul on nõutavad. Tähelepanu tuleb pöörata asjaolule, et radoonisalsus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud. Määramaks asjakohaseid leevendavaid meetmeid, tuleks projekteerimisel planeeringualal teostada radoonitasemete mõõtmised. Siseringides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

1.6.4 Piirde

Kavandatud ehitusõigusega krundi krundi osa (näiteks valvaga parkla) võib vajadusel piirata piirkonda sobiva piirdega. Piirde rajamisel eelistada traditsioonilisi materjale, kohalikke ehitusviise ja tavasid. Täiendavate piirete kavandamisel eelistada piiretena kivi-, metall- ja puitaedu või haljaspiiret. Piirde lubatud kõrgus on ärimaa krundidel kuni 2,0 m maapinnast. Läbipaistmatuid aedu ei tohi rajada. Erandil on lubatud põhjendatud juhul, näiteks müratõkkeks või ohutuse tagamiseks. Ehitisteatise kohustuslike piirdeaedade joonised tuleb esitada koos hoonestuse ehitusprojekti mahus või eraldi piirdeaia ehitusprojektiga ning kooskõlastada omavalitsusega.

1.6.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala külgneb linnatänavaga Mere tänav. Liikluse korraldamise eesmärk planeeringualal on tagada häireteta, sujuv, suhteliselt rahulik, ohutu ja keskkonda minimaalselt kahjustav liiklus. Vajadusel toimub liikluse korraldamine planeeringualal liiklusmärkide, teemärgiste ja muude liikluskorraldusvahenditega vastavalt Ehitusseadustiku alusel kehtestatud nõuetele.

Planeeringuala paikneb osaliselt asulasisese tänav kaitsevööndis. Tänav kaitsevööndi laius on mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast 10 m. Tänav kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt Ehitusseadustik § 70 lõige 2 ja § 72 lõige 1, sh. on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Tänav kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda kohaliku omavalitsuse nõusolekul vastavalt Ehitusseadustik § 70 lõige 3.

Planeeringulahendus näeb ette planeeringualale olemasolevate mahasõitude ja juurdepääsutee rekonstrueerimist. Lisaks mahasõitudele ja juurdepääsuteele, on planeeritud kergliiklusteed ja parkimis-alad

Planeeringuala juurdepääsutee projektkiiruse lähtetase on 30 km/h, millele vastavalt on planeeritud teede parameetrid: ühesuunalise juurdepääsutee katend 4,0 m laiune ja kõnnitee katendi laius on vähemalt 2,0 m.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek planeeringualaga külgneva Mere tänav rekonstrueerimiseks katendi laiusse 6,0 m ning selle läänepoolsesse serva kavandada (kergliikuse) kõnnitee, mille arvestuslik katendi laius on kuni 3,0 m.

Sõiduaudode parkimine on lubatud krundi hoonestusalal või selle läheduses. Parkimiskohtade kontrollarvutus on teostatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ esitatud normi alusel. Täpsem sõiduaudode ja jalgrataste parkimiskohtade arv ja -lahendus täpsustatakse hooneprojekti või eraldi teeprojekti koosseisus. Täiendavate parkimiskohtade vajadus lahendatakse kohaliku omavalitsuse ja planeeringust huvitatud isiku koostöös.

Sajuvete ärajuhtimine on kajastatud peatükis 1.7.4 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine. Sajuvett ei ole planeeritud juhtida linnatänavala alusele maaüksusele, sh tänavala koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus Ehitusseadustik § 72 lõige 2) enne planeeringualale hoone ehitamise alustamise teatise esitamist.

Kõik planeeringualaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi tänavala kaitsevööndis, tuleb esitada kohalikele omavalitsusele nõusoleku saamiseks.

Planeeritud krundi liikluskorraldus ja juurdepääsutee on näidatud planeeringu Põhijoonisel. Krundi siseste teede projekteerimine ning väljaehitamine on planeeringust huvitatud isiku kohustus.

Planeeritud krundisisesed katendid valitakse vastavalt omaniku soovile või projektide lahendustele. Tee kattekihtide valik lahendatakse hoonete ehitusprojektiga või eraldi tee-ehitusprojektiga.

Juurdepääsuteed rajada kandevõimega 26 tonni (päästetehnika ja prügiautod), pöörderaadius 18,5 m ja tee laius 3,5 m.

1.6.6 Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted

Ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt ei tohi planeeringuala keskkonnatingimused oluliselt halveneda.

Hoone ehitamisega ja tehnovõrkude trasside rajamisel hävinenud haljastus tuleb taastada. Haljastuse taastamistööde täpsem kirjeldus lahendada projekteerimistööde käigus. Tehnovõrkude trasside rajamisel hävinenud haljastus tuleb taastada. Haljastuse taastamistööd lahendada projekteerimistööde käigus.

Planeeringuga ei kavandata ehitist või tegevust, mis võib kaasa tuua müra normtaseme ületamise, sellepärast ei ole vajadust käesoleva planeeringu koostamise käigus koostada mürahinnangut (Keskkonnaministri määrus 03. oktoober 2016.a. nr. 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“).

- Planeeringualalt lähtuvad müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada keskkonnaministri 16. detsember 2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud normtasemeid. Äri- ja kaubandustegevuse tekitatava müra piirväärtusena rakendatakse tööstusmüra sihtväärtust.
- Kavandatava tegevusega kaasneb arvatavalt liikluskorralduse tõus. Projekteerimis staadiumis on asjakohane hinnata ka selle mõju läheduses paiknevatele elamukinnistutele. Müratundlike hoonetega alade välisõhus levivad liikluskorralduse tasemed ei tohi ületada keskkonnaministri 16. detsember 2016 määruses nr 71 lisas 1 toodud liikluskorralduse piirväärtuseid.
- Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugele. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada keskkonnaministri 16. detsember 2016 määruses nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.
- Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada keskkonnaministri 16. detsember 2016 määruses nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase müra kategooria tööstusmüra normtasemeid. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.
- Jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17. mai 2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskorraldusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.
- Planeeritud alajaamast lähtuvad müratasemed peavad vastama keskkonnaministri 16. detsember 2016 määruses nr 71 toodud piirväärtustele.

Jäätmete sorteeritud kogumine krundil peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Ehitustegevusel tekivad jäätmed hoonete ja rajatiste ehitamisel (ehitusmaterjalid, nende pakendid, teiseldatav pinnas). Ehitustegevuse käigus tekkivad suuremõõtmelised ja muud ehitusjäätmed tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale - võimalusel suunata taaskorraldusse. Ehitus- ja lammutusjäätmed purustada ning sorteerida. Eraldi tuleb koguda asfaltitükid, puit, must ja värviline metall, mineraalsed jäätmed (kivid, betoon, tellised jms.) ning anda üle taaskorralduseks jäätmeluba omavale juriidilisele isikule. Vajadusel on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda jäätmete ülevõtmist tõendavate dokumentide esitamist. Planeeringuga kavandatav tegevus ei suurenda siiski märkimisväärselt jäätmeteket.

Jäätmekäitlus tuleb korraldada vastavalt jäätmeseadusele ning kehtivale valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete käitlemist kohapeal ei kavandata ja jäätmetekke mõju avaldub jäätmete lõppkäitleja juures.

1.6.7 Vertikaalplaneerimine

Vertikaalplaneeringu aluseks on olemasolevad planeeritava maa-ala kõrgusmärgid. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee ärajuhtimine hoonest ja naaberkrundidelt eemale. Tuleb vältida vihma ja pinnasevee juhtimist naaberkrundidele. Täpne vertikaalplaneerimise lahendus koos kõrgusmärkide määramisega antakse hoone, teede ja platside ehitusprojektide käigus, kui on teada uute hoone täpne kuju ja paiknemine, katendite täpsed liigid, asukohad ja mahud ning krundidele projekteeritud trasside täpsed paiknemised ja kõrgused/sügavused.

Vertikaalplaneerimisega mullatööd on ette nähtud vahetult hoone ümbruses ning juurdepääsutee ja parkla ulatuses. Kasvupinnas eemaldada teede alt täies mahus, asendades selle kruusa ja dreniivaga.

1.6.8 Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete juures tuleb planeeringuala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda Siseministri 30. märts 2017. a. määrusest nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” kehtivast redaktsioonist.

Planeeritud hoone planeeringualal on kuni kuus maapealse korrusega ja ühe maa-aluse korrusega ning kõrgusega kuni 23,5 m. Hoone kuulub tulepüsivuse seisukohalt klassi TP1 ning ehitise kasutamise liigitus tuleohutusest tulenevalt on II kasutusviis (majutushooned) ja IV kasutusviis (kogunemishooned).

Kuja arvestamisel võib ühe maaüksuse piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 m², siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

Planeeritud hoone katusekate peab vastama nõudele, mis näeb ette piiratud osalemise põlemisprotsessis (tähis BROOF). Katusekattematerjali, mille väline tuletundlikkus on Croof(tx), Droof(tx), Eroof(tx) või Froof(tx), võib paigaldada tulekoldeta hoonele või muule hoonele, kui see ei põhjusta tule leviku ohtu nii hoonele endale kui naaberhoonetele. Üldjuhul loetakse, et tule leviku ohtu ei ole, kui hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit.

Planeeritud hoones tuleb ette näha vett mittevajavad esmased kustutusvahendid. Hoone projektis täpsustatakse vastavalt hoonele veevõtukoha kaugus ja muud vajalikud tuletõrje välis- ja siseveearustuse tingimused ja lahendused.

Projekteerimise staadiumis lähtuda sel hetkel kehtivatest normidest ja nõuetest. Uue hoone projekteerimisel kuulub projekt enne ehituse algust läbivaatamisele ja heakskiitmisele Päästeameti Põhja päästekeskusega.

1.6.9 Juurdepääsuservituutide vajaduse määramine

Mere tn 12 ja Mere tn 12a maaüksused liidetakse üheks krundiks, sellepärast pole neile maaüksustele juurdepääsuservituudi määramise vajadust planeerita, kuna neile on juurdepääs Mere tänavalt. Juurdepääsuks Mere tn 12 maaüksusele üle Mere tn 14 maaüksuse, määratakse kas juurdepääsuservituudi määramise vajadus või avalikku kasutusse määramise vajadus, vastavalt kohaliku omavalitsuse ja planeeringust huvitatud isiku vahelisele kokkuleppele.

1.7 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

1.7.1 Veevarustus

Maa-ameti kaardirakenduse „1:400000 geoloogiline baaskaart” põhjavee kaitstuse kaardi kohaselt asub planeeringuala hoonestusala kaitstud põhjaveega alal.

Planeeringuala veevarustus lahendatakse vastavalt Loksa Haljastus OÜ „Tehnilised tingimused vee- ja kanalisatsioonitorustiku projekteerimiseks ja liitumiseks ühisveevärgiga ning ühiskanalisatsiooniga Loksa linnas” alusel.

Piirkonnas on rajatud Loksa linna ühisveevärgitorustik ja -ühiskanalisatsioonitorustik. Krundile lubatav maksimaalne tarbitava veetarve teenuste maht (tarbimisvõimsus) on 63 m³/ööpäevas; 3,6 m³/tunnis.

Krundi ühisveevärgi liitumispunkt on üheveevärgi veetorustiku käänupunkt nr 53 positsioonil x=6605828.585; y=596631.553; veetorustiku sügavus maapinnast 1,9 m. Liitumispunktist Mere tn 12a, Loksa linn krundi poole jäävate (rajatavate) torustike eest vastutab planeeringust huvitatud isik.

Planeeritud veetorustiku lahendus on näidata Põhijoonisel.

Veetorustik liitumispunktist kuni veemõõdusõlmeni rajada PN 10 PE survetorust. Kõik ühendused liitumispunktist kuni veemõõdusõlmeni peavad olema PE elektrikeeviliitmikega. Hoonesisesed torustikud vastavalt kehtivatele normidele.

Veetorustiku rajamissügavus on 1,80 m toru peale. Vajadusel näha ette torustikele lisasoojustus. Krundi veetorustik kuni veemõõdusõlmeni survestada 10 bar survega. Survestamise juurde kutsuda Loksa Haljastus OÜ esindaja.

Tuletõrjehüdrandi projekteerimisel arvestada Loksa linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavaga.

Krundisese veevärgi ja kanalisatsiooni liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga toimub krundi veevärgi ja kanalisatsiooni omaniku või valdaja taotlusel tema ja ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni omaniku või valdaja vahel sõlmitud lepingu alusel.

Veevärgi lahenduse eel- ja tööprojekt tuleb enne liitumislepingu sõlmimist kooskõlastada Loksa Haljastus OÜ-ga. Projekti koosseisu kooskõlastamiseks esitada seletuskiri, välisvõrkude tehnovõrkude plaan ja veemõõdusõlme skeem. Kõik käesolevas tehnilistes tingimustes nõutud kooskõlastused peavad olema kirjalikud. Eel- ja tööprojekt esitada kooskõlastamiseks Loksa Haljastus OÜ-le digitaalselt.

Liitumised näha ette vastavalt 15. veebruar 2023. a. vastu võetud „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus“-ele. Liitumislepingu sõlmimiseks esitada muuhulgas majandus- ja taristuministri 14. aprill 2016. a. määruses nr. 34 „Topogeodeetilisele uuringu ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded” sätestatud nõutele vastav teostusjoonis dwg formaadis. Teostusjoonisele märkida torustike paiknemine krundil, rajatud ja varem olemasolevate torustike pikkused, torustike dimensioonid, kaevude dimensioonid ning liitmike asukohad ja liitmike materjalid.

Enne kaevikute tagasitäitmist, vähemalt 5 (viis) tööpäeva varem kokkulepitud ajal, kutsuda kohale OÜ Loksa Haljastus esindaja.

Kaeveluba tuleb taotleda, kui liitumispunktid jäävad kaugemale kui 1 m kinnistu piirist.

Krundil tarbitav vesi peab olema mõõdetud läbi ühe veearvesti.

Enne liitumis- ja teenuslepingu sõlmimist ei ole lubatud kinnistul ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenuseid tarbida. Liitumis- ja teenuslepingu sõlmimata jätmisel toimunud tarbimise korral on tegemist omavolilise tarbimisega.

Hoonete projekti koostamisel esitatakse rajatava hoone krundisise vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahendus.

Projekt teostada vastavalt projekteerimisnormidele:

- Riigikogu seadus „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus“ (jõustumine 01. juuli 2023. a.);
- Kliimaministri määrus „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ (vastu võetud 12. september 2023.a. nr 57);
- Eesti Vee-ettevõtete Liidu „EVEL-i täpsustavad nõuded vee- ja kanalisatsioonirajatiste teostusmõõdistamisele“ (koostatud 04. juuli 2018. a.);
- EVS 835:2022 „Hoone Veevärk“;
- EVS 921:2022 „Veevarustuse välisvõrk“;
- EVS 848:2021 „Väliskanaliseerimisvõrk“;
- EVS 846:2021 „Hoone kanalisatsioon“;
- EVS-EN 14154-2:2005+A2:2011 „Veevarustid. Osa 2 Paigaldus ja kasutamistingimused“;
- EVS-EN 12050-1:2015 „Reovee hoonesisised ja -välised väikepumpjad. Osa 1: Fekaale sisaldava reovee väikepumpjad“.

1.7.2 Tuletõrjearustus

Planeeritud hoonestusalani tuletõrjevahenditega juurdepääsuks kasutada Mere tänavalt mahasõiduga krundile planeeritud juurdepääsuteed. Juurdepääsuteede rekonstrueerimisel või uute rajamisel tuleb järgida päästetehnika mõõtmete ja juurdepääsuvajadustega: tee kandevõime paakauto registrimassile 26000 kg, pöörderaadius vähemalt 18,5 m ja tee laius vähemalt 3,5 m.

Planeeringuala lähipiirkonnas on tagatud tuletõrjevési 10 l/s kolme tunni jooksul ühisveevärgi veetorustiku baasil. Krundile lähim tuletõrjehüdrant nr 41 paikneb Nurme tn ja Metsa tn ristmikul ning hüdrant nr 42 paikneb Ranna tn ja Metsa tn ristmikul. Planeeringulahendus näeb ette uue tuletõrjehüdrandi rajamise planeeritud krundi kirde nurga lähedale Mere tn 13 maaüksuse vastas.

Tagamaks hoone kustutamiseks vajalikku veevooluhulka ristkasutusega 30 l/s, mis on tagatud 3 tunni jooksul, on lisaks tuletõrje hüdrandile krundile planeeritud tuletõrje veevõtukoht, kus on tagatud veevooluhulk 20 l/s, mis on tagatud 3 tunni jooksul. Veevõtukohta rajamisel tuleb arvestada Siseministri 18. veebruar 2021. a. määrusest nr. 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ kehtivast redaktsioonist ja EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“. Veevõtukoht rajatakse nii, et tagatud on päästesõidukite ja -tehnikate aastaringne juurdepääs ja vee ohutu kättesaamine. Üldjuhul peab veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus. Veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel.

1.7.3 Reoveekanaliseerimine

Maa-ameti kaardirakenduse „1:400000 geoloogiline baaskaart“ põhjavee kaitstuse kaardi kohaselt asub planeeringuala hoonestusala kaitstud põhjaveega alal.

Planeeringuala kanalisatsioonivarustus lahendatakse vastavalt Loksa Haljastus OÜ „Tehnilised tingimused vee- ja kanalisatsioonitorustiku projekteerimiseks ja liitumiseks ühisveevärgiga ning ühiskanaliseerimisega Loksa linnas“ alusel.

Piirkonnas on rajatud Loksa linna ühisveevärgitorustik ja -ühiskanaliseerimisitorustik. Krundile lubatav maksimaalne tarbitava kanaliseerimine teenuste maht (tarbimisvõimsus) on 63 m³/ööpäevas; 3,6 m³/tunnis.

Krundi ühiskanaliseerimise võimalik liitumispunkt on reoveekaev 1-K1-8 (positsioonil x=6605828.229; y=596630.930). Liitumispunktist Mere tn 12a, Loksa linn krundi poole jäävate (rajatavate) torustike eest vastutab planeeringust huvitatud isik.

Planeeritud kanalisatsioonitorustiku lahendus on näidata Põhijoonisel.

Drenaaživee ja sademevee juhtimine kanalisatsiooni on keelatud.

Krundi sisene isevooline torustik kuni liitumispunktini tuleb projekteerida PP/PVC torudest, SN8. Hoonesisised torustikud tuleb projekteerida vastavalt kehtivatele normidele. Isevolse reoveekanaliseerimisitorustiku paigaldamise mittevõimalikkusel näha ette krundile reoveepumpla ning survekanaliseerimisitorustik.

Hoonete kanalisatsiooni paisutuskõrguseks loetakse 0,10 m üle tänava kaevuluugi kõrgusmägi ehk kõik allapoole paisutuskõrgust (s.t. keldrisse) paigaldatavad äravoolude ette tuleb paigaldada tagasilööklapp(-id).

Kanaliseerimisitorustiku rajamissügavus on minimaalselt 1,20 m toru peale. Vajadusel näha ette torustikele lisasoojustus.

Krundisise veevärgi ja kanalisatsiooni liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga toimub krundi veevärgi ja kanalisatsiooni omaniku või valdaja taotlusel tema ja ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni omaniku või valdaja vahel sõlmitud lepingu alusel.

Kanaliseerimislahenduse eel- ja tööprojekt tuleb enne liitumislepingu sõlmimist kooskõlastada Loksa Haljastus OÜ-ga.

Projekti koosseisu kooskõlastamiseks esitada seletuskiri ja välisvõrkude tehnovõrkude plaan. Kõik käesolevas tehnilistes tingimustes nõutud kooskõlastused peavad olema kirjalikud. Eel- ja tööprojekt esitada kooskõlastamiseks Loksa Haljastus OÜ-le digitaalselt.

Liitumised näha ette vastavalt 15. veebruar 2023. a. vastu võetud „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus“-ele. Liitumislepingu sõlmimiseks esitada muuhulgas majandus- ja taristuministri 14. aprill 2016. a. määruses nr. 34 „Topogeodeetilisele uuringu ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“ sätestatud nõutele vastav teostusjoonis dwg formaadis. Teostusjoonisele märkida torustike paiknemine krundil, rajatud ja varem olemasolevate torustike pikkused, torustike dimensioonid, kaevude dimensioonid ning liitmike asukohad ja liitmike materjalid.

Enne kaevikute tagasitõitmist, vähemalt 5 (viis) tööpäeva varem kokkulepitud ajal, kutsuda kohale OÜ Loksa Haljastus esindaja.

Kaaveluba tuleb taotleda, kui liitumispunktid jäävad kaugemale kui 1 m kinnistu piirist.

Enne liitumis- ja teenuslepingu sõlmimist ei ole lubatud kinnistul ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenuseid tarbida. Liitumis- ja teenuslepingu sõlmimata jätmisel toimunud tarbimise korral on tegemist omavolilise tarbimisega.

Hoonete projekti koostamisel esitatakse rajatava hoone krundisise vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahendus.

Projekt teostada vastavalt projekteerimisnormidele:

- Riigikogu seadus „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus“ (jõustumine 01. juuli 2023. a.);
- Keskkonnaministri määrus „Kanaliseerimis- ja kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuju täpsustatud ulatus¹“ (vastu võetud 31. juuli 2019. a. nr. 31);
- Kliimaministri määrus „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“ (vastu võetud 12. september 2023. a. nr. 57);
- Eesti Vee-ettevõtete Liidu „EVEL-i täpsustavad nõuded vee- ja kanalisatsioonirajatiste teostusmöödistamisele“ (koostatud 04. juuli 2018. a.);
- EVS 835:2022 „Hoone Veevärk“;
- EVS 921:2022 „Veevarustuse välisvõrk“;
- EVS 848:2021 „Väliskanaliseerimisvõrk“;
- EVS 846:2021 „Hoone kanalisatsioon“;
- EVS-EN 14154-2:2005+A2:2011 „Veevarustid. Osa 2 Paigaldus ja kasutamistingimused“;
- EVS-EN 12050-1:2015 „Reovee hoonesisesed ja -välised väikepumpjad. Osa 1: Fekaale sisaldava reovee väikepumpjad“.

1.7.4 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Planeeringuala krundil tekkivad sademeveed on ettenähtud juhtida osaliselt katetele kallete andmisega hoonest eemale oma krundil haljasalale ning osaliselt koguda liikluspindadele planeeritud sajuvee kanalisatsioonitorustikku ning vajadusel puhastada.

Sajuvee kanalisatsioon tuleb projekteerida nii, et liigvett ei tohi juhtida üldjuhul linnatänaval maaüksusele. Tulenevalt tänaval sajuvetesüsteemi lõplahendusest ja sajuvete vastuvõtlikusest tuleb planeeritud hoone katusele, platsile ning teedele kogutud sademeveed juhitakse planeeritud sademeveetorustiku kaudu läbi nõuetekohase möödajooksuga liiva- ja õlipüüdurisse ja sealt edasi sademevee immutuskast. Valingvihmade korral, kui vooluhulgad ületavad liiva- ja õlipüüduri jõudlust, hakkab tööle esmalt liiva- ja õlipüüduri möödavool. Üleliigne sajuvesi juhtida planeeringuala haljasalale.

Krundi sademevee- ja дренаazitorude edasise projekteerimise tuleb arvestada vooluhulkadega. Edasise projekteerimise käigus täpsustada krundi sademevee kogused. Projekteerimisel valida immutusplokid piisava varuga, et kokku kogunud sajuvesi saaks ära immutatud piisava varuga. Sademevee torustik kavandada selliselt, et neile oleks tagatud juurdepääs hilisemaks puhastamiseks ja hoolduseks.

Parklates vältida lume ladustamist ning näha ette vajadusel lume äravedu.

Planeeringuala vertikaalplaneerimine ja sajuvete ärajuhtimine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus.

1.7.5 Elektrivarustus

Põhijoonisel on tähistatud planeeringualale ja selle lähialale jäävad elektripaigaldised: 0,4 kV maakaabelliin, 0,4 kV õhuliin ja liitumiskilp.

Planeeringuala varustamine elektrienergiaga lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ „Tehnilised tingimused 472639“ alusel. Planeeringualal on ette nähtud koht uuele komplektalajaamale, mille asukoht on võimalikult koormuskeskme läheduses, planeeritud tee ääres ning selle teenindamiseks on ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliinidega Harja:(Kotka) ja Aare:(Kotka) alajaamadest.

Planeeritud alajaamast on ette nähtud uuele objektile välja eraldi fiidri 0,4 kV maakaabelliin. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud alajaama seina äärde 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav.

Elektritoide liitumiskilbist hooneni on planeeritud maakaabliga. Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendatakse koos hoonete elektrivarustuse projektidega.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on tagatud servituudialana kaitsevööndi ulatuses, alajaamale eraldi krunti (maauksust) ei ole moodustatud. Detailplaneeringuga on määratud ka väljaspool planeeringuala kulgevate kaablite trasside servituudialad. Elektri kaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsetsoonidesse, kui need ei ole projekteerimismäärustega lubatud.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Peale detailplaneeringu kehtestamist tuleb elektrienergia saamiseks esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud maaüksuse aadress.

Planeeritud liinide trassid, alajaamade ja transiit- ning liitumiskilpide asukohad täpsustatakse tehnilise projektiga.

Planeeritud alajaama asukoha valikul on arvestatud majandus- ja taristuministri 25. juuni 2015 määruses nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ § 10 lõikes 6 tooduga, mille alusel ulatub alajaamade ja jaotusseadmete ümber kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest. Planeeritud alajaamast lähtuvad müratasemed peavad vastama keskkonnaministri 16. detsember 2016 määruses nr 71 toodud piirväärtustele.

1.7.6 Tänavavalgustus

Mere tänava ääres on olemasolev tänavavalgustus, mis on rajatud 0,4 kV õhuliini baasil. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Mere tänava äärde kergliiklustee rajamise, tänavavalgustusmastide ümber tõstmise ja 0,4 kV õhuliini asendamise 0,4 kV maakaabelliiniga. Projektlahendusega täpsustada täiendavate valgustusmastide lisamise vajadust.

Tänavavalgustus lõplik lahendus lahendatakse eraldi projektidega, näiteks tänava remondi käigus. Olemasolevad üksikud tänavavalgustuse mastid õhuliinil likvideeritakse.

Planeeritud krundi valgustamiseks pimedal ajal on soovituslik kasutada teede ja platside servas madalaid valgustimaste ning hoonete lähiala valgustamiseks valgustid näiteks hoonete seinal, mille peamiseks eesmärgiks on suurema (liiklus-)turvalisuse ja kuritegevuse riske vähendavate meetmete tagamine. Valgustuse toiteliinid projekteerida maakaabelliinidega PVC-paindtorudes ja valgustid LED-valgustustehnoloogial. Kaasaegse LED-valgustustehnoloogial tänavavalgustuse väljaehituse toetamine annab võimaluse luua energiasäästlik keskkond, mis ei hoia kokku vaid kulusid, vaid suurendab ka eelkõige piirkonna turvalisust. Näiteks energiakulu kokkuhoiuga saab töös hoida kõiki tänavavalgusteid, mitte neid energiakulu kokkuhoiu nimel üle ühe valgusti välja lülitama.

Kuna planeeringuala asub Loksa sadama ja sadama navigatsioonimärgistuse mõju piirkonnas, siis tuleb projekteerimisel arvestada, et navigatsioonimärkide nähtavus ei halveneks tingituna planeeritavast lahendusest. Seetõttu tuleb kõikide merele paistavate valgustite (v.a. navigatsioonimärkide tulede) puhul kasutada valguslahendusi, mis välistaks valgusallikate nägemist merelt ja Loksa sadamast (Meresõiduohutuse seadus § 48 lõige 4).

Projekteerimisstaadiumis tuleb hoonete välisvalgustus, teede ja parkimisalade valgustus lahendada järgmiselt, et pimedal ajal ei tekiks ülevalgustamist ning vähendamaks võimalikku valgusreostust. Samuti peab arvestama, et valgustuslahendus ei segaks ega häiriks pimedal ja öisel ajal naaberkinnistuste ning selle ümbruses elavaid elanikke ning valgustid ei tohi pimestada teel liiklejaid. Ümbritsevasse keskkonda sobivate valgustite asukohad ning tehnilised parameetrid lahendatakse soovitatavalt hoone projekti või selle eriosade projekti käigus.

1.7.7 Telekommunikatsioonivarustus

Planeeringualal ja Mere tänava äärsel alal paiknevad Telia Eesti AS-ile kuuluvad sideliinirajatised: pinnases paiknevad sidekaabelliinid. Siderajatised planeeringualal on lubatud lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult tehnovõrgu valdajaga.

Planeeringuala sidevarustus lahendatakse vastavalt Telia Eesti AS poolt väljastatud „Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38904032“ alusel.

Telia Eesti AS-i sideehitiste (sidekanal, kaablid ja jaotusseadmed) väljakanne, abinõude rakendamine sideehitiste kaitseks ja isikliku kasutusõiguse (servituudi) lepingute sõlmimine väljakantavatele osadele toimuvad Tellija kulul, vastavalt „Asjaõigusseaduse Rakendusseadusele § 15“. Asenduseks ehitatavad sideehitised jäävad Telia Eesti AS-i omandisse. Sideehitiste kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tööde lõppedes esitada dokumentatsioon Telia ehitaja portaali geopank.elion.ee. Täiendav info nõuete kohta paikneb aadressil: <https://www.telia.ee/partnerile/ehitajalemaaomanikule/>

Detailplaneeringuga on ette nähtud asukohad sideehitistele. Planeeritud sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ehitus lähtuvana (sidekaevust LOK-014). Planeeritud hoonetele on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsiooni/mikrotorustiku sisendid planeeritud põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada projekteerimisel KKS tüüpi sidekaevusid. Planeeritud/projekteeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritud sõidutee alale. Sidevõrgu multitoru on lubatud jätta kavandatava juurdepääsu tee alla, kui on tagatud sidevõrgu multitoru nõuetekohane sügavus. Sidetrassi

nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatte all 1,0 m. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti sideehitiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

Tööprojekti koostamiseks tuleb taodelda täiendavad tehnilised tingimused. Täiendavad krundisisesed võrgud alates liitumispunkti lahendatakse koos planeeritud hoone nõrkvoolu projektiga. Sisevõrkude tehniline lahendus näha ette eraldi hoone tööprojekti koosseisus. Hoone sisevõrk tuleb projekteerida ja ehitada Tellija vahenditest.

Tööde teostamine sisevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega.

Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

Tehniline lahendus (detailplaneering, ehitusprojekt) esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust Ehitisregistris Teliale kooskõlastamiseks Ehitajate portaali (<https://www.telia.ee/partnerile/ehitajalearendajale/>) kaudu.

Sisevõrguga liitumiseks, uute siderajatiste ja asendustrasside projekteerimiseks tuleb tellida täiendavad tehnilised tingimused tööjooniste koostamiseks ja tööprojekt kooskõlastada antud piirkonna tehnovõrgu valdajaga.

1.7.8 Soojavarustus

Planeeringuala asub väljaspool Loka linna kaugküttepiirkonda.

Planeeritud soojaveevarustus lahendatakse kaugküttevõrgu baasil vastavalt N.R. Energy OÜ poolt väljastatud „Soojustehnilised tingimused STT - 20240520-1“ alusel.

Planeeritud hoone liitumiseks kaugküttevõrguga on planeeritud linna katlamajast olemasolevast magistraalsoojustrassist. Magistraaltrassile on vajalik täiendava hargnemiskaevu rajamine. Magistraaltrassiga liitumise täpne asukoht ja harundtrassi parameetrid täpsustatakse projekteerimise käigus, kuna sõltub teiste tehnovõrkude asendist. Projekteerijal täpsustada planeeritud hoone soojuskoormused.

Tsentraalse soojatrassiga liitumiseks ja projekteerimiseks tuleb tellida peale detailplaneeringu kehtestamist tehnilised tingimused tööjooniste koostamiseks ja tööprojekt kooskõlastada N.R. Energy OÜ-ga.

Soojusvõrkude ja sõlmede projektid kooskõlastada võrguettevõtjaga. Soojussõlmede projekteerimisel juhinduda Eesti Jõujaamade ja Kaugkütte Ühingu soovitudest.

Hoone küttesüsteemi valikul juhinduda küttesüsteemi energiatõhususest. Hoone projekteerimisel lähtuda ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11. detsember 2018. a. vastu võetud määrusest nr. „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“ kehtivast redaktsioonist.

Planeeritud krundi hoone küttevarustus on lubatud lahendada ka lokaalsena hoone projekteerimise käigus, kas elektri- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka õhksoojuspump, solaar- ja maaküte), lähtuvalt energiatõhususest ja omaniku vajadustest. Kütteallikana võib kasutada ka kõiki muid kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mittesaastavaid küteliike.

Maakütte puhul on lubatud ainult puuraugu(-de) baasil lahendus, kuna maakütte kollektortoru lahendusele ei ole krundil piisavalt ruumi. Maakütte (kinnise soojussüsteemi) puuraugu asukoht täpsustatakse projekteerimise staadiumis, mis tuleb vastavalt Keskkonnaministri 09. juuli 2015.a. määrusele nr. 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“, kooskõlastada enne puuraugu ehitusprojekti koostamist kohaliku omavalitsusega, esitades selleks määruse kohase taotluse.

1.7.9 Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded.

Hoonete küttesüsteemi valikul juhinduda küttesüsteemi energiatõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 01. jaanuar 2019. a. jõustunud määrusest nr. 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“ kehtivast redaktsioonist.

1.7.10 Tehnovõrkude koridorid

Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus. Hoonestusalale jäävad liinid ja trassid võib lähtuvalt ehituste vajadustest ringi tõsta või rekonstrueerida kooskõlastatult valdajaga. Projekteerimisel tuleb lähtuda kehtivatest normidest. Hoone ja rajatiste tehnovarustus tuleb lahendada vastavuses võrkude valdajate poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Elektriõhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 meetrit. Õhuliini mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi, mis ulatub väljapoole õhuliini kaitsevööndit, puhul on mastitõmmitsa või -toe või maandusjuhi kaitsevöönd 1 meeter selle projektsioonist.

Elektri 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.

Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist maismaal:

- 1 meetri sideehitistest või sideehitise välisseinast sideehitistega paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meetri välimiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meetri vundamendi välisservast;

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

- alla 250 mm siseläbimõõduga torustikul 2 m;
- 250 mm kuni alla 500 mm siseläbimõõduga torustikul 2,5 m;
- 500 mm ja suurema siseläbimõõduga torustikul 3 m.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste vabavoolsete torustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on:

- torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele, - 2 m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud sügavamale kui 2 m, - 2,5 m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on 250 mm ja suurem ning mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele, - 2,5 m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on 250 kuni siseläbimõõduni, mis jääb alla 1000 mm, ning mis on paigaldatud sügavamale kui 2 m, - 3 m;
- torustikul, mille siseläbimõõt on 1000 mm ja suurem ning mis on paigaldatud sügavamale kui 2 m või allmaakaevetõõnusse, - 5 m.

Joogivee võtmiseks puurkaevu, mille kaudu võetakse vett alla 10 m³ ööpäevas, hooldusala ulatus on 10 m. Planeeringulahenduse järgi kasutatakse olemasolevaid puurkaeve ainult kastmisvee saamiseks.

Tehnovõrkude tähistatud koridorid märgivad kommunikatsioonide asukohti, mille osas kehtivad kinnisasjade omanikele Asjaõigusseaduse § 158 sätted.

1.7.11 Tehnovõrguservituutide vajaduse määramine

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatisi (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitisi), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulutusi.

Planeeringualal nähakse ette tehnovõrkude servituudialad vastavalt tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses liini valdaja kasuks.

1.8 KESKKONNATINGIMUSED

Planeeringuala asub väljapool maakonnaplaneeringuga määratud rohevõrgustiku tuumikalasid ja rohekoridore ning väärtuslikke maastikke.

Detailplaneeringu alal ei asu Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) kohaselt ühtegi Looduskaitseaduse § 4 lõikes 1 nimetatud kaitstavat loodusobjekti, kuid alast lääne ehk mere pool piirnevad kinnistud III kategooria kaitsealuse liigi rand-seaherne elupaigaga. Keskkonnaameti hinnangul kasvab rand-seahernes rannaribal hajusalt ning eeldatavalt planeeritav tegevus oluliselt ei kahjusta rand-seahernest. Ala ümbritsev Loka rand on juba praegu suure kasutusega ning mõõdukas tallamine sobib liigile. Vajadusel rakendada meetmeid ohu minimaliseerimiseks nt rajada laudtee, vältimaks kaitstavale rand-seahernele tugevat tallumist.

Planeeringualast edela suunas ca 0,8 km kaugusel asub Lahemaa rahvuspark (registrikood: KLO1000511), Lahemaa rahvusparki Külaotsa sihtkaitsevöönd (registrikood: KLO1101554), Natura 2000 võrgustikku Lahemaa linnuala (registrikood: RAH0000089) ja Lahemaa loodusala (registrikood: RAH0000601).

Keskkonnaameti 13. detsember 2023. a. kirja nr. 6-5/23/23426-2 järgselt Maa-ameti kaardirakenduse põhikaardi kohaselt jäävad detailplaneeringu alal paiknevad maaüksused kogu ulatuses Läänemere ranna piiranguvööndisse ning asuvad osaliselt metsamaa kõlvikul. Rannal metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd ranna piiranguvööndi piirini (Looduskaitseadus § 38 lõige 2). Ranna ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud (Looduskaitseadus § 38 lõige 3). Ranna kaitse eesmärk on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Eelnevale tuginedes ei ole märgitud asukohta ehitamine kooskõlas kehtiva seadusega ning ehitustegevus antud asukohas ei ole kooskõlas ranna- ja kalda kaitse-eesmärkidega. Ehitustegevus ei saa olla vastuolus Looduskaitseadusega.

Loka linna üldplaneeringuga on suurendatud mere ehituskeeluvööndit Valgejõe vasakkaldast linna piirini kuni Mere tänavani, millest on välja arvatud olemasolevad hoonestatud krundid, mille suhtes ehituskeeluvöönd ulatub olemasoleva merepooseima hoone välisseinani, samuti kavandatud supelranda teenindava ärihoone maakasutus.

Suurendatud ehituskeeluvööndiga maa-aladel ühtib ranna ja kalda piiranguvööndi ulatus ehituskeeluvööndi ulatusega. Looduskaitseaduse § 35 lõike 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogu ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja ehituskeeluvööndi laiusest. Looduskaitseaduse § 35 lõike 3¹ alusel määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kaldajoone kõrgusväärtusest. Loka linna üldplaneeringuga ei ole korduva üleujutuse ala piiri määratud, millest lähtuvalt tuleb käesoleva detailplaneeringus ehituskeeluvööndi piiri hakata arvestama 1 meetri kaldajoone kõrgusväärtusest. Looduskaitseaduse § 38 lõike 3 kohaselt on ehituskeeluvööndis keelatud uute hoonete ja rajatiste püstitamine. Ranna ehituskeeluvööndisse on võimalik ehitada vaid detailplaneeringu alusel selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamist taotledes ja juhul kui ehituskeeluvööndi vähendamine võimalik on.

Looduskaitseaduse § 38 lõige 4 on nimetatud erandid, millele ehituskeeld ei laiene ning § 38 lõige 5 need ehitised, millele ehituskeeld ei laiene, juhul kui need on kavandatud kehtestatud detailplaneeringuga või üldplaneeringuga. Looduskaitseaduse § 40 alusel on võimalik erandkorras ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taime- ja loomastikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Käesoleva detailplaneeringuga planeeritakse Mere tn 12 krundile ühe spa-hotell hoone rajamine olemasoleva Mere tn 12a maaüksuse ulatuses ranna ehituskeeluvööndisse ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemine hoonestusala ja juurdepääsutee ulatuses. Ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul.

Samuti asub planeeringuala osaliselt Soome lahe ranna piiranguvööndis. Looduskaitseaduse § 37 lõike 1 punkt 1 kohaselt on ranna piiranguvööndi laius Soome lahe rannal 200 meetrit. Käesoleva detailplaneeringus tuleb ranna piiranguvööndi piiri hakata arvestama 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest (1 m kaldajoone kõrgusväärtusest mõõdetud 200 meetrit). Ranna ja kalda piiranguvööndis valik- ja turberaie tegemisel tuleb arvestada Looduskaitseaduse lisas sätestatud tingimustega.

Veekogu kalda erosiooni ja hajuheite vältimiseks on Väinamere rannal veekaitsevöönd. Veeseaduse § 118 lõike 2 punkt 2 kohaselt on veekaitsevööndi ulatus veekaitsevööndi arvestamise lähtejoonest Soome lahel 20 meetrit. Käesoleva detailplaneeringus tuleb ranna veekaitsevööndi piiri hakata arvestama 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest (1 m kaldajoone kõrgusväärtusest mõõdetud 20 meetrit). Tegevused veekaitsevööndis on sätestatud Veeseaduse § 118-123.

Planeeritud Mere tn 12 krunt ei asu veekaitsevööndist ning on sellest ca 42 m kaugusel.

Planeeringualaga piirneva Soome lahe kaldal on kallasrada, mis on Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõike 1 kohaselt kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Kallasraja laius on laevatatavatel veekogudel 10 meetrit ning selle laiust arvestatakse lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõike 4 kohaselt peab kaldaomanik igal ajal lubama kallasrada kasutada. Tegevused kallasrajal on sätestatud Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 - 39.

Jalgsi ja jalgrattaga avalik juurdepääs planeeringuala kallasrajale on tagatud piki Mere tn 14 maaüksusel asuvaid radasid. Eelnimetatud tingimuste tagamiseks täiendavaid meetmeid ei ole vaja rakendada.

Kallasrada asub Mere tn 12 krundist ca 57 m kaugusel.

Ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt ei tohi planeeringuala keskkonnatingimused oluliselt halveneda. Looduskoosluste säilitamine tuleb tagada koos ehitustegevusega. Maastikulise ilu säilitamine (säätlik uuendamine) ja piiratud ning suunatud tegevus annab maale uue piirkonna elutegevuseks vajaliku väärtuse.

Hoone ehitamisega ja tehnovõrkude trasside rajamisel hävinenud haljastus tuleb taastada. Haljastuse taastamistööde täpsem kirjeldus lahendada projekteerimistööde käigus.

Teelt tuleva liiklusrumade summutamiseks tuleb hoone piirdekonstruktsioonid projekteerida keskmisest tasemest mürapidavamad ja vastavalt vajadusele näha ette müra summutavad aknaraamid ja klaaspaketid. Aluseks tuleb võtta Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11. detsembril 2018. a. määrus nr. 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded¹“ ning Sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a. määrus nr. 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. Planeeringuga ei kavandata ehitist või tegevust, mis võib kaasa tuua müra normtaseme ületamise, sellepärast ei ole vajadust käesoleva planeeringu koostamise käigus koostada mürahinnangut (Keskkonnaministri määrus 03. oktoober 2016.a. nr. 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“).

Jäätmete sorteeritud kogumine krundil peab toimuma vastavalt Jäätmeseaduses toodud nõuetele. Ehitustegevusel tekivad jäätmed hoonete ja rajatiste ehitamisel (ehitusmaterjalid, nende pakendid, teiseldatav pinnas). Ehitustegevuse käigus tekkivad suuremõõtmelised ja muud ehitusjäätmed tuleb üle anda litsentseeritud käitlejale - võimalusel suunata taaskasutusse. Ehitus- ja lammutusjäätmed purustada ning sorteerida. Eraldi tuleb koguda asfalditükid, puit, must ja värviline metall, mineraalsed jäätmed (kivid, betoon, tellised jms.) ning anda üle taaskasutamiseks jäätmeluba omavale juriidilisele isikule. Vajadusel on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda jäätmete üleandmist tõendavate dokumentide esitamist. Planeeringuga kavandatud tegevus ei suurenda siiski märkimisväärselt jäätmeteket.

Krundile on planeeritud paigaldada oma prügikonteinerid, mis tuleb paigutada planeeritud juurdepääsutee juurde või vastavalt jäätmekäitleja juhiste. Olmejäätmete vedu toimub valla territooriumil organiseeritult vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale. Krundi omanikul on kohustuslik ühineda Lääneranna vallas korraldatud jäätmeveoga. Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale tuleb jäätmevedajaga sõlmida jäätmeveo leping, mille abil tagatakse koordineeritud jäätmevedu.

1.9 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Eestis on koostatud kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste kohane standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29. november 2002. a. Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale kui ka maapiirkondadele. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Vajalik on ka linna ja elanike enda huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus. Planeeringu koostamisel on arvestatud erinevaid kuritegevuse riske vähendavaid meetmeid.

Olulisteks elementideks on peetud, et:

- planeeringualal ja hoonel oleks konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed,
- hoone ja rajatised oleks pimedal ajal valgustatud (näiteks hämarduslülitiga liikumisele reageeriv valgustus),
- ehitamisel kasutatakse kvaliteetseid ja vastupidavaid ehitusmaterjale,
- ehitusperioodil oleks hoone ja ehitusmaterjalide ladustamisplats ajutiste piiretega piiratud,
- hoone ümbrus ja kogu kinnistu territoorium oleks haljastatud ja korrastatud,
- hoone oleks varustatud tulekahju- ja valvesignalisatsiooniga.

1.10 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Planeeringu elluviimise kavas ette nähtud tegevuste järjekorda on lubatud muuta juhul kui see on võimalik, mõistlik ning kõikide kavandatud tegevustega seotud osapooltega kooskõlastatud, sh. Loksa Linnavalitsusega.

Üldjuhul toimub kogu tegevus huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Huvitatud osapoolena mõeldakse üldjuhul planeeringualal paikneva katastriüksuse omanikku.

1.10.1 Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Planeeritavate maaüksuste maakorralduslik liitmine peale detailplaneeringu kehtestamist:

Planeeringust huvitatud isik tellib vastavat litsentsi omavalt maamõõtjalt katastritöö, mille sisuks on vastavalt detailplaneeringule uue katastriüksuse moodustamine olemasolevate katastriüksuste piiride muutmise läbi ja katastriüksuste liitmine. Maamõõtja poolt koostatud katastritoimiku alusel võtab kohalik omavalitsus vastu korralduse, millega määratakse katastriüksuse piirid, pindala ja sihtotstarve. Vastu võetud korralduse alusel viiakse sisse muudatused maakatastris.

2. Krundi/maaüksust läbivale juurdepääsuteele seada realservituut teed kasutava krundi/maaüksuse kasuks.
3. Krundi/maaüksust läbivatele tehnovõrkudele seada servituudid ja tehnovõrkude koridorid tehnovõrkude valdajate kasuks.
4. Teede ja tehnovõrkude rajamine:

- Teedele ja tehnovõrkudele ehitusprojektide koostamine, täiendavate tehniliste tingimuste taotlemine, projektide kooskõlastamine.

Projekteerimistööd toimuvad huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel. Tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimine toimub kas käesoleva detailplaneeringu või vajadusel kohaliku omavalitsuse väljastatavate täiendavate projekteerimistingimuste alusel. Projekteerimine toimub huvitatud osapoolte finantseerimisel ning tehnovõrkude ja -rajatiste valdajate vahelise lepingu alusel.

Elektrivõrgu maakaabelliinide ja muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub huvitatud isiku finantseerimisel ja elektrivarustuse valdaja vahel sõlmitava lepingu alusel. Peale valmimist jäävad kuni liitumispunktini ulatuvad kaablid elektrivarustuse valdaja omandisse, krundisisesed trassid jäävad kinnisasja omaniku valdusse.

Sidevõrgu kaabelliinide ja muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub huvitatud isiku finantseerimisel ja Telia Eesti AS või mõne muu valdkonna teenusepakkuja vahel sõlmitava lepingu alusel. Peale valmimist jäävad kuni krundi piirini ulatuvad kaablid Telia Eesti AS või mõne muu valdkonna teenusepakkuja omandisse, krundisisesed trassid jäävad kinnisasja omaniku valdusse, kui ei ole kokku lepitud teisiti.

Ühisveevärgi vee- ja kanalisatsioonitorustike ning muude seotud rajatiste projekteerimine ja ehitamine toimub planeeringust huvitatud isiku poolt ja finantseerimisel.

Planeeritud mahasõitude nähtavuste tagamine ja arendusega seotud liikluslahendused tuleb rajada enne mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Tuletõrje hüdrandi ja veevõtukoha rajamine on tingimuslik enne hoone kasutusloa/-teatise taotlemist.

- Teede ja tehnovõrkude väljaehitamiseks ehituslubade/-teatiste taotlemine.

- Teede ja tehnovõrkude väljaehitamine, sealhulgas arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus Ehs § 72 lõige 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Ehitustööd toimuvad huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel.
 - Teedele ja tehnovõrkudele teostusjooniste koostamine.
 - Teedele ja tehnovõrkudele kasutusloa/-teatise taotlemine.
5. Hoonete ja rajatiste rajamine planeeritud kruntidele (projekt, ehitusluba/-teatis, kasutusluba/-teatis):
- Vastavalt Põhijoonisele on hoonestatavad krundid Mere tn 12, Mere tn 12a ja Mere tn 12c maaüksused. Hoonete ehitusprojekti koostamise aluseks on käesolev detailplaneering, täiendavate projekteerimistingimuste väljastamise vajalikkuse üle otsustab kohalik omavalitsus.
 - Krundi hoonestuse ehitusprojekti/ehitusprojektide koostamine (sh. juurdepääsuteede ja tehnovõrkude parameetrid, töömahtude ja asukohtade täpne lahendamine) ja kooskõlastamine.
 - Peale projekti koostamist tuleb ehitusprojekt esitada kohalikule omavalitsusele ehitusloa taotlemiseks. Hoonete püstitamiseks ehituslubade/-teatiste taotlemine kohalikult omavalitsuselt.
 - Hoonestuse püstitamine ja haljastustööd (lahendatakse projekteerimistööde ja ehitustööde käigus). Kõik ehitusprojektis ette nähtud tööd peavad olema lõppenud enne hoonestusele kasutusloa/-teatise väljastamist.
 - Ehitiste kasutamist lubavate lubade/-teatiste taotlemine kohalikult omavalitsuselt.

Planeeringuga kavandatud tegevuste elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb kahju tekitaja poolt hüvitada Asjaõigusseaduse alusel.