

**Otsuse eelnõu edastamine**

Edastame Loksa Linnavolikogu otsuse eelnõu „Loksa linna Mere tn 31 ja 33 kinnistute detailplaneeringu kehtestamine”

ALGATAJA:	Loksa Linnavalitsus
TÜÜP:	otsus
ALUS:	kohaliku omavalitsuse korralduse seadus § 6 lg 1 ja § 7 lg 2, § 22 lg 2 planeerimisseaduse § 139
ETTEKANDJA:	abilinnapea

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Värner Lootsmann  
linnapea

Lisad:

1. Seletuskiri Loksa Linnavolikogu otsuse eelnõu „Loksa linna Mere tn 31 ja 33 kinnistute detailplaneeringu kehtestamine” juurde
2. Loksa Linnavolikogu otsuse eelnõu „Loksa linna Mere tn 31 ja 33 kinnistute detailplaneeringu kehtestamine ”
3. Loksa linna Mere tänav 31 ja 33 kinnistute detailplaneering

## **Seletuskiri Loksa Linnavolikogu otsuse eelnõu „Loksa linna Mere tn 31 ja 33 kinnistute detailplaneeringu kehtestamine” juurde**

Loksa Linnavolikogu 02.12.2021 otsusega nr 28 algatati detailplaneeringu koostamine, kinnitati detailplaneeringu lähteseisukohad ja jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine. Keskkonnaamet on 07.07.2021 kirjas nr 6-5/21/13113-2 seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Mere tn 31 ja Mere tn 33 kinnistute maatulundusmaa sihtotstarbe muutmine elamumaaks ja nendele ehitustingimuste määramine. Detailplaneeringus kavandatakse kummalegi krundile kuni kolme hoone (elamu ja kaks abihoonet, ehitisealune pind kokku 250 m<sup>2</sup>) ehitamist. Detailplaneeringuga määratakse moodustatavatele kruntidele hoonete rajamiseks arhitektuurised ja ehituslikud tingimused, töötatakse välja tehnorajatiste, haljastuse ja heakorra põhimõtted ning selgitatakse välja servituutide seadmise vajadused. Hoonete rajamine on plaanis viisil, mis kahjustab võimalikult vähe olemasolevat looduskeskkonda. Detailplaneeringuga on määratud kõrghaljastuse säilitamise vajaduse osakaal kruntidel ja on seatud tingimused olemasoleva loodusliku keskkonna sh ka liigirikkuse, maastiku, pinnase säilitamise võimalused.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Transpordiamet (03.08.2022), Päästeamet (13.09.2022) ja Terviseamet (07.12.2022). Planeeringu koostamise käigus on arvamust küsitud tehnovõrkude valdajatelt: Loksa Haljastus OÜ (04.08.2022) ja Elektrilevi OÜ (11.05.2022).

Detailplaneering võeti vastu Loksa Linnavolikogu 02.02.2023 otsusega nr 2. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 28.02.2023 kuni 27.03.2023, mille kestel kirjalikke arvamusi ei esitatud. Loksa Linnavalitsus korraldas detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste arutelu 29.03.2023, kus puudutatud isikuid ei osalenud. Samuti on Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 19.07.2023 oma kirjas nr 14-3/1372-1 andnud heakskiidu Loksa linna Mere tn 31 ja 33 kinnistute detailplaneeringule ning tagastanud planeeringu kohalikule omavalitsusele kehtestamise üle otsustamiseks.

Ettepanek on kehtestada Loksa linna Mere tn 31 ja 33 kinnistute detailplaneering, koostaja A&T Arhitektid OÜ, töö nr PL-01-21/DP. Detailplaneeringu originaaldokumentidega on võimalik tutvuda Loksa Linnavalitsuse kodulehel aadressil <https://www.loksalinn.ee/detailplaneeringud>.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Aleksander Skolimowski  
linnaarhitekt-ehitusnõunik  
[aleksander.skolimowski@loksa.ee](mailto:aleksander.skolimowski@loksa.ee)



## LOKSA LINNAVOLIKOGU

### OTSUS

Loksa linn

... .. 2023 nr \_\_\_\_

#### **Loksa linna Mere tn 31 ja 33 kinnistute detailplaneeringu kehtestamine**

#### **Detailplaneeringu menetlus**

Loksa linna Mere tn 31 ja 33 kinnistute detailplaneeringu koostamine algatati Loksa Linnavalikogu 02.12.2021 otsusega nr 28. Planeeringu eesmärgiks oli planeeringuala kinnistute sihtotstarbe muutmine, kinnistute hoonestusala ja ehitusõiguse määramine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnorajatiste ja –võrkude planeerimine, haljastuse ja heakorra põhimõtete ning servituutide vajaduse määramine..

Keskkonnaamet on 07.07.2021 kirjas nr 6-5/21/13113-2 seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Detailplaneeringu koostamise algatamise teade avaldati linna veebilehel, 21.01.2022 ajalehes Harju Elu ning 10.01.2022 Ametlikes Teadaannetes. Kaasatavaid teavitati kirja teel 10.01.2022. Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise tellimiseks ja koostamiseks oli 07.12.2021 sõlmitud kolmepoolne leping Loksa Linnavalitsuse, huvitatud isiku Triin Kepleri ja planeeri ja osaihingu A&T Arhitektid vahel.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Transpordiamet (03.08.2022), Päästeamet (13.09.2022) ja Terviseamet (07.12.2022). Planeeringu koostamise käigus on arvamust küsitud tehnovõrkude valdajatelt: Loksa Haljastus OÜ (04.08.2022) ja Elektrilevi OÜ (11.05.2022). Planeeringulahendusele on oma nõusoleku andnud planeeringust huvitatud isik Triin Kepler (10.11.2022).

Loksa Linnavalitsus esitas Rahandusministeeriumile 04.10.2022 detailplaneeringu PlanS § 142 lõike 4 alusel täiendavate asutuste ja isikute määramiseks, kellega tuleb detailplaneeringu koostamise käigus koostööd teha või keda tuleb planeeringu koostamisse kaasata. Rahandusministeerium vastas 24.10.2022 kirjaga nr 15-3/7951-2, milles palus muuhulgas korraldada PlanS § 83 nõuetele vastav detailplaneeringu eelnõu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav avalik arutelu. Rahandusministeeriumi märkustega on detailplaneeringus arvestatud.

Detailplaneering võeti vastu Loksa Linnavalikogu 02.02.2023 otsusega nr 2. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 28.02.2023 kuni 27.03.2023, mille kestel kirjalikke arvamusi ei esitatud. Loksa Linnavalitsus korraldas detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste arutelu 29.03.2023, kus puudutatud isikuid ei osalenud. Detailplaneeringu materjal on kättesaadav Loksa linna kodulehe aadressil: <https://www.loksalinn.ee/detailplaneeringud>.

Loksa Linnavalitsus esitas 09.06.2023 Rahandusministeeriumile kirjaga nr 7-2/1239/2022-3 Loksa linna Mere tn 31 ja 33 kinnistute detailplaneeringu heakskiidu saamiseks planeerimisseaduse §142 lõike 5 ja §90 lõike 1 alusel. Seoses ministeeriumite ümberkorraldusega täidab vastavalt Vabariigi Valitsuse seaduse 65<sup>1</sup> lõikele 1 ruumilise planeerimisega seotud ülesandeid edaspidi Regionaal- ja Põllumajandusministeerium ning valdkonna eest vastutavaks ministriks on regionaalminister.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium on 19.07.2023 oma kirjas nr 14-3/1372-1 andnud heakskiidu Loksa linna Mere tn 31 ja 33 kinnistute detailplaneeringule ning tagastanud planeeringu kohalikule omavalitsusele kehtestamise üle otsustamiseks.

### **Planeeritav ala ning detailplaneeringuga kavandatav**

Planeeritav maa-ala, suurusega u 0,7 ha, paikneb Loksa linna edelapoolses osas, riigitee 11284 Mere tee (edaspidi Mere tänav) ääres metsaga kaetud alal. Planeeritav ala hõlmab Mere tn 31 kinnistut (katastritunnus 42401:001:0082, pindala 2905 m<sup>2</sup>, sihtotstarve maatulundusmaa) ja Mere tn 33 kinnistut (katastritunnus 42401:001:0083, pindala 3186 m<sup>2</sup>, sihtotstarve maatulundusmaa). Juurdepääs planeeritavale alale on ette nähtud Mere tänavalt.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Mere tn 31 ja Mere tn 33 kinnistute maatulundusmaa sihtotstarbe muutmine elamumaaks ja nendele ehitustingimuste määramine. Detailplaneeringus kavandatakse kummalegi krundile kuni kolme hoone (elamu ja kaks abihoonet, ehitisealune pind kokku 250 m<sup>2</sup>) ehitamist, mis vastab üldplaneeringule. Hoonete rajamine on plaanis viisil, mis kahjustab võimalikult vähe olemasolevat looduskeskkonda. Detailplaneeringuga on määratud kõrghaljastuse säilitamise vajaduse osakaal kruntidel ja on seatud tingimused olemasoleva loodusliku keskkonna sh ka liigirikkuse, maastiku, pinnase säilitamise võimalused.

### **Põhjendused detailplaneeringu kehtestamiseks**

Planeeritav ala paikneb Mere tänava (riigitee 11284, Mere tee) üldplaneeringus kehtestatud riigitee 50 m laiuses kaitsevööndis. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut kehtiva 50 m teekaitsevööndi osas, arvestades, et vastavalt EhS § 71 lõikele 3 on linna tänava kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Transpordiameti 27.01.2022 kirjaga nr 7.2-2/22/669-2 esitatud seisukohtadega.

Vastavalt kehtivale Loksa linna üldplaneeringule tuleb kõrghaljastusega kruntidel säilitada kõrghaljastuse osakaal 70% krundi pindalast. Tiheasustusallas on kohustus taotleda raieluba kohalikult omavalitsuselt ehk Loksa Linnavalitsuselt. Isetekkelist alusrinnet ei ole võimalik ja vajalik säilitada ja lugeda säilitamisele kuuluva haljastuse alla üldplaneeringust tuleneva nõude mõistes. Samas on teadaolevalt okaspuid kimbutamas erinevad haigustekitajad nt koore-ürask. Selliste haigete puude säilitamine pole mitte lihtsalt otstarbetu vaid ka ohtlik inimeste varale ja tervisele. Planeeringuga saab lisada tingimuse, et 70% haljastuse säilitamise vajadus üldplaneeringu mõistes tähendab, et seda arvestatakse jõus oleva haljastuse ehk elujõus olevate puude osas. Vajadusel lisatakse juurde asendusistutus noorte (okaspuu) istikute näol. Loksa Linnavalitsuse kohustus on jälgida üldplaneeringu nõuetest kinni pidamist sh ka haljastuse osakaalu säilitamise ja sh ka taastamise koha pealt.

Lähtudes ülaltoodust, vaadanud läbi Loksa linna Mere tn 31 ja 33 kinnistute detailplaneeringu (koostaja A&T Arhitektid OÜ, töö nr PL-01-21/DP) ning juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 7 lg 2, § 22 lg 2 ja planeerimisseaduse § 139 lg 1, Loksa Linnavolikogu

### **o t s u s t a b:**

1. Kehtestada Loksa linna Mere tn 31 ja 33 kinnistute detailplaneering, koostaja A&T Arhitektid OÜ, töö nr PL-01-21/DP.

2. Detailplaneeringu dokumentidega on võimalik tutvuda Loksa Linnavalitsuse veebilehel aadressil <https://www.loksalinn.ee/detailplaneeringud> ja Loksa Linnavalitsuse hoones Tallinna tn 45, Loksa, Harju maakond 74806.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
4. Otsust on võimalik vaidlustada esitades Loksa Linnavolikogule 30 päeva jooksul vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras, arvates otsuse teadasaamise päevast või päevast, mil oleks pidanud otsusest teada saama või esitada kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtaegadel ja korras.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Rein Heina  
volikogu esimees