

Otsuse eelnõu edastamine

Edastame Loksa Linnavolikogu otsuse eelnõu „Loksa linna Mere tänav 18 kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine”

ALGATAJA:	Loksa Linnavalitsus
TÜÜP:	otsus
ALUS:	kohaliku omavalitsuse korralduse seadus § 6 lg 1 ja § 7 lg 2 planeerimisseaduse § 134
ETTEKANDJA:	abilinnapea

/allkirjastatud digitaalselt/

Värner Lootsmann
linnapea

Lisad:

Seletuskiri Loksa Linnavolikogu otsuse eelnõu „Loksa linna Mere tänav 18 kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine” juurde

Loksa Linnavolikogu otsuse eelnõu „Loksa linna Mere tänav 18 kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine”

Loksa linna Mere tänav 18 kinnistu detailplaneering

Seletuskiri Loksa Linnavolikogu otsuse eelnõu „Loksa linna Mere tänav 18 kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine” juurde

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on võtta Loksa linna Mere tn 18 üldplaneeringu kohase elamumaa juhtotstarbega kinnistu (katastritunnusega 42401:004:0013, suurusega 8877 m²) sihtotstarbeliselt kasutusele, jagades selle kolmeks väikeelamu krundiks. Detailplaneeringuga määratakse moodustatavatele kruntidele hoonete rajamiseks arhitektuursed ja ehituslikud tingimused, töötatakse välja tehnorajatiste, haljastuse ja heakorra põhimõtted ning selgitatakse välja servituutide seadmise vajadused.

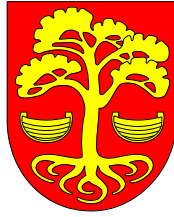
Detailplaneeringuga on kavas rajada igale planeeritavale krundile kolm eraldiseisvat hoonet: elamu ja kaks abihoonet, ehitisealusepinnaga kokku 250 m². Hoonete rajamine on plaanis viisil, mis kahjustab võimalikult vähe olemasolevat looduskeskkonda. Detailplaneeringuga on määratud kõrghaljastuse säilitamise vajaduse osakaal kruntidel ja on seatud tingimused olemasoleva loodusliku keskkonna sh ka liigirikkuse, maastiku, pinnase säilitamise võimalused.

Detailplaneering on kooskõlastatud Maanteeametiga (25.08.2020, nr 15-2/20/36686-2), Maaametiga (03.09.2020 kiri nr 6 3/20/112402-2), Keskkonnaametiga (04.09.2020, nr 6 2/20/13374-2), Päästeameti Põhja päästekeskusega (07.09.2020) ja tehnovõrkude valdajatega: osäühinguga Loksa Haljastus (30.07.2020) ja osäühinguga Elektrilevi (04.08.2020 nr 6402144517). Planeeringulahendusele on oma nõusoleku andnud planeeringust huvitatud isik Toomas Veltmann (04.10.2010).

Ettepanek on võtta vastu Loksa linna Mere tn 18 kinnistu detailplaneering (koostaja A&T Arhitektid OÜ, töö nr PL-03-19/DP) ning suunata see avalikule väljapanekule. Detailplaneeringu originaaldokumentidega on võimalik tutvuda Loksa Linnavalitsuse kodulehel aadressil <https://www.loksalinn.ee/detailplaneeringud>.

/allkirjastatud digitaalselt/

Aleksander Skolimowski
linnaarhitekt-ehitusnõunik
aleksander.skolimowski@loksa.ee



LOKSA LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Loksa linn

.....veebruar 2021 nr

Loksa linna Mere tänav 18 kinnistu detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Detailplaneeringu menetlus

Käesolev detailplaneering on algatatud kinnistu omaniku Toomas Veltmani (Veltmann) 08.04.2019 taotluse nr 7-2/480 alusel Loksa Linnavalitsuse 25.07.2019 otsusega nr 26, millega jäeti algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise. Huvitatud isiku poolt 03.12.2019 esitatud uue taotluse nr 7-2/1492 alusel täpsustas Loksa Linnavalitsus 20.12.2019 korraldusega nr 260 Mere tn 18 detailplaneeringut ning kinnitas 09.01.2020 korraldusega nr 8 lähteseisukohad Mere tänav 18 kinnistu (katastritunnusega 42401:004:0013, suurusega 8877m², sihtotstarbega elamumaa 100%) üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamiseks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on võtta Loksa linna Mere tn 18 üldplaneeringu kohase elamumaa juhtotstarbega kinnistu (katastritunnusega 42401:004:0013, suurusega 8877 m²) sihtotstarbeliselt kasutusele, jagades selle kolmeks väikeelamu krundiks. Detailplaneeringuga määratakse moodustatavatele kruntidele hoonete rajamiseks arhitektuursed ja ehituslikud tingimused, töötatakse välja tehnoarajatiste, haljastuse ja heakorra põhimõtted ning selgitatakse välja servituutide seadmise vajadused.

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise tellimiseks ja koostamiseks on 15.01.2020 sõlmitud kolmepoolne leping Loksa Linnavalitsuse, huvitatud isiku Toomas Veltmanni (Veltmann) ja planeerija osaühingu A&T Arhitektid vahel.

Detailplaneeringu algatamisest ning lähteseisukohti ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest teavitati 27.12.2019 elektroonilises väljaandes Ametlikud Teadaanded ja ajalehes Loksa Elu oktoobris 2020 .

Seoses COVID-19 viiruse puhanguga riigis ja Vabariigi Valitsuse poolt väljakuulutatud eriolukorraga, tavapärasest detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavat avalikku arutelu Loksa linnas ei toimunud.

Detailplaneering on kooskõlastatud Maanteeametiga (25.08.2020, nr 15-2/20/36686-2), Maaametiga (03.09.2020 kiri nr 6 3/20/112402-2), Keskkonnaametiga (04.09.2020, nr 6 2/20/13374-2), Päästeameti Põhja päästkeskusega (07.09.2020) ja tehnovõrkude valdajatega: osaühinguga Loksa Haljastus (30.07.2020) ja osaühinguga Elektrilevi (04.08.2020 nr 6402144517). Planeeringulahendusele on oma nõusoleku andnud planeeringust huvitatud isik Toomas Veltmann (04.10.2010).

Loksa Linnavalitsus esitas detailplaneeringu 21.12.2020 kirjaga nr 7-2/1255/2020-2 riigihalduse ministrile täiendavate kooskõlastuste määramiseks, kes 08.01.2021 kirjaga nr 14-11/9046-2 ei pidanud vajalikuks Loksa linnas asuva Mere tn 18 kinnistu detailplaneeringu koostamisel määrata täiendavaid koostöötegijaid ja kooskõlastajaid lisaks lähteseisukohtades nimetatutele.

Planeeritav ala ning detailplaneeringuga kavandatav

Planeeritav ala, suurusega 8877 m², paikneb Loksa linna edelapoolses osas Mere tänava ja Hara lahe vahelisel metsaga kaetud alal. Planeeritav ala hõlmab Mere tn 18 kinnistut (katastritunnus 42401:004:0013, sihtotstarve elamumaa 100%).

Koostatava detailplaneeringuga on Mere tn 18 kinnistu ette nähtud jagada enamvähem võrdse suurusega kolmeks väikeelamu krundiks viisil, et keskmine krunt on kuigi palju suurem kui äärmised. Krundijaotuse tulemusena on moodustatud kruntide suurused järgmised: krundi pos nr 1 suurus on 2945 m², krundi pos nr 2 suurus on 2987 m² ja krundi pos nr 3 suurus on 2945 m².

Detailplaneeringuga on kavas rajada igale planeeritavale krundile kolm eraldiseisvat hoonet: elamu ja kaks abihoonet, ehitisealusepinnaga kokku 250 m². 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.

Vastavus üldplaneeringule ja põhjendused detailplaneeringu vastuvõtmiseks

Kehtiva Loksa linna üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav maaüksus üldplaneeringu kohase elamumaa juhtotstarbega alal. Üldplaneeringuga moodustatud maastikukaitseala piiriettepanekule on Mere tänav 18 maaüksus sellest alast välja lõigatud. Seega, eelduslikult on kehtiva üldplaneeringuga nõustunud, et nimetatud maaüksus, aadressiga Mere tn 18, on võimalik kasutusele võtta elamumaana ja sinna saab seada ehitusõigust vastavalt üldplaneeringus ette antud tingimustel.

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku üldplaneeringu kohase ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks, mis on põhjendatud sellega, et planeeringuala jääb ca 220 m kaugusele Maa-ameti kaardil kajastatud põhikaardi järgsest tavalisest veepiirist. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek lõigata planeeringuala välja kehtivast ranna ehituskeeluvööndist, üldsuurusega 8877 m² ulatuses.

Planeeritav ala paikneb Mere tänava (riigitee 11284, Mere tee) üldplaneeringus kehtestatud riigitee 50 m laiusel kaitsevööndis. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut kehtiva 50 m teekaitsevööndi osas, arvestades, et vastavalt ehitusseadustiku § 71 lõikele 3 on linna tänava kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Maanteeameti 27.11.2019 kirjas nr 15-2/19/53828-2 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 kooreürask. 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 18 kinnistu detailplaneeringu (koostaja A&T Arhitektid OÜ, töö nr PL-03-19/DP) ning juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 7 lg 2 ja planeerimisseaduse § 134, Loksa Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu Loksa linna Mere tn 18 kinnistu detailplaneering (koostaja A&T Arhitektid OÜ, töö nr PL-03-19/DP) ning suunata see avalikule väljapanekule.
2. Detailplaneeringu originaaldokumentidega on võimalik tutvuda Loksa Linnavalitsuse kodulehel aadressil <https://www.loksalinn.ee/detailplaneeringud>.
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