EELNÕU

LOKSA LINNAVOLIKOGU

O T S U S

Loksa linn … … 2021 nr ……

Loksa linna Mere tn 31 ja 33 kinnistute detailplaneeringu algatamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine

Triin Viljasaar on 26.04.2021 esitanud taotluse, millega soovib algatada detailplaneeringu Loksa linnas kinnistutel Mere tn 31 ja Mere tn 33. Planeeringu eesmärgiks on planeeringuala kinnistute sihtotstarbe muutmine, kinnistute hoonestusala ja ehitusõiguse määramine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnorajatiste ja –võrkude planeerimine, haljastuse ja heakorra põhimõtete ning servituutide vajaduse määramine.

Planeeringuala hõlmab Loksa linna kinnistuid Mere tn 31 (katastritunnusega 42401:001:0082, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, suurusega 2905 m^2) ja Mere tn 33 (katastritunnusega 42401:001:0083, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, suurusega 3186 m^2). Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Mere tn 31 ja Mere tn 33 maatulundusmaade sihtotstarbe muutmine elamumaadeks ja nendele ehitustingimuste määramine.

Kehtiva Loksa linna üldplaneeringu (kehtestatud 14. mai 2009 Loksa Linnavolikogu otsusega nr 38, edaspidi üldplaneering) kohaselt paikneb planeeritav maa-ala parkmetsaga integreeritavate kuurordiehitiste arengualal. Üldplaneeringus on ala (juhtotstarbega AH) ette nähtud sanatooriumite, puhkekodude või tervisekeskuste ehitamiseks tingimusel, et krundi minimaalsuurus on 1 ha ja kõrghaljastuse osakaal 70 %.

Vastavalt kehtivale Loksa linna üldplaneeringule on uute moodustatavate väikeelamu kruntide suuruseks lubatud minimaalselt 1500 m^2, hooneid võib rajada maksimaalselt ehitisealuse pinnaga kokku 250 m^2, maksimaalse lubatud kõrgusega kuni 11 m. Kõrghaljastusega kruntidel tuleb säilitada selle osakaal 30% krundi pindalast.

Algatatava detailplaneeringuga kavandatakse muuta kehtiva üldplaneeringu põhilahendust üldplaneeringus määratud juhtotstarbe osas ja riigitee kaitsevööndi (üldplaneeringus 50 m). Valdavalt riigile ja omavalitsusele kuuluvatele maaüksustele on vastavalt kehtivale üldplaneeringule määratud parkmetsaga integreeritavate kuurordiehitiste arenguala.

Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lg 1 võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut.

Teadaolevalt ei ole alates üldplaneeringu kehtestamisest siiani nimetatud maa-ala üldplaneeringu juhtotstarbe kohaselt kasutusele võetud. Seega võib eeldada, et käesoleva detailplaneeringu algatamisega on Loksa Linnavolikogu veendunud, et kahe so kokku 6091 m^2 suuruste kinnistute sihtotstarbe muutmine elamumaaks ja neile üldplaneeringu kohase ehitusõiguse määramine elamu

ja neid teenindavate abihoonete rajamiseks, ei muuda Loksa linna üldplaneeringut mahus ja viisil, et üldplaneeringuga kavandatud eesmärkide realiseerimine selle tõttu ei oleks edaspidi võimalik.

Pigem toob algatatava detailplaneeringu realiseerimine piirkonda elu ja turvalisust ja toetab üle Mere tänava varem kehtestatud Mere tänav 18 detailplaneeringuga (Loksa Linnavolikogu 17. juuni 2021 kehtestamise otsus nr 15) moodustatud kolme elamumaa sihtotstarbega krundiga kavandatut. Avalikkuse huvides on, et koostöös Mere tn 18 detailplaneeringuga kavandatud taristuga on võimalik varustada tehnovõrkudega ka kavandatava detailplaneeringu ala ehitisi. Samas, teatud tingimustel, on vajaduse tekkimisel võimalik liita sama taristuga ka üldplaneeringu kohaseid ehitisi so parkmetsaga integreeritavaid kuurordiehitisi.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb Mere tänavaga, (riigitee 11284, Mere tee), on detailplaneeringu koostamisel arvestatud, et olemasolev ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringute (müra, vibratsioon, õhusaaste) kaitseks tuleb kavandada vajadusel leevendavad meetmed. Riigitee omanik (Transpordiamet) ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks. Samuti ei võta Transpordiamet endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (Ehitusseadustik (edaspidi EhS) § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet ja ristmike ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2).

Linnavalitsuse arendus- ja keskkonnanõuniku koostatud eelhinnangu (otsuse lisa nr 2) kohaselt ei ole detailplaneeringu kontekstis ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid.

Vastavalt PlanS § 124 lg 6 ja PlanS § 142 lg 6 kohaselt tuleb nimetatud detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise vajadust (edaspidi KSH), lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 4, 5 ja 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

Lähtuvalt KeHJS § 33 lõike 2 punktist 1 tuleb vajadusel keskkonnamõju strateegiliselt hinnata, kui tehakse muudatusi üldplaneeringusse ja punktist 3, kui koostatakse detailplaneering PlanS § 142 lõike 1 punktis 1 või 3 sätestatud juhul. Lähtuvalt PlanS § 124 lõikest 6 ja § 142 lõikest 6 ning KeHJS § 33 lõike 2 punktist 1 ja 3 ning § 35 lõikest 6 viidi üldplaneeringut muutva detailplaneeringu KSH vajaduse tuvastamiseks läbi KeHJS § 33 lõigetes 3-5 esitatud kriteeriumitel põhinev eelhinnang (vt Lisa 2), mille kohaselt KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole eeldatavalt vajalik, kuna planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju. Kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub KSH vajadus, tuleb algatada KSH koostamine.

Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) kohaselt ei jää planeeringualale looduskaitseseaduse alusel kaitstavaid loodusobjekte.

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Eelhinnang võimaldab järeldada, et KSH läbiviimine DP koostamisel kinnistutele Mere tn 31 ja 33 ei ole vajalik.

Kuna antud detailplaneeringu puhul on tegemist Loksa linna üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, küsis Loksa Linnavalitsus Keskkonnaametilt ja Rahandusministeeriumilt, kas algatatava detailplaneeringu koostamise käigus Mere tn 31 ja 33 territooriumile konkreetse kavandatava tegevuse korral on vajalik koostada keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH).

Keskkonnaamet on 07.07.2021 oma kirjas nr 6-5/21/13113-2 seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise

hindamise (edaspidi KSH) algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Detailplaneeringu lähteseisukohtadele Keskkonnaametil ettepanekuid ei ole.

Aluseks võttes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 124 lg 6, lg 10, § 128 lg 1 ja lg 5, § 142 lg 6, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p 3, lg 6, § 35 lg 6 ning Loksa Linnavolikogu 14.05.2009 otsuse nr 38 „Loksa linna üldplaneeringu kehtestamine“, Loksa Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada detailplaneering Loksa linnas kinnistutel Mere tn 31, katastritunnusega 42401:001:0082, kinnistu suurusega on 2905 m² ning Mere tn 33, katastritunnusega 42401:001:0083, kinnistu suurusega on 3186 m². Mõlema kinnistu sihtotstarve on 100 % maatulundusmaa.

2. Kinnitada punktis 1 nimetatud detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt lisale 1.

3. Jätta algatamata Mere tn 31 ja 33 detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused ei oma olulist keskkonnamõju (eelhinnang, lisa 2).

4. Teavitada 14 päeva jooksul detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest tähtkirjaga Keskkonnaametit ja avaldada teade otsuse vastuvõtmisest Ametlikes Teadaannetes, Loksa kandi ajalehes „Loksa Elu“ ja Loksa linna kodulehel.

5. Otsus jõustub teatavakstegemisel.

6. Loksa Linnakantseleil avalikustada otsus Loksa linna põhimääruse § 9 lõikes 1 sätestatud korras.

7. Otsuse peale võib esitada Loksa Linnavolikogule 30 päeva jooksul vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras, arvates otsuse teadasaamise päevast või päevast, mil oleks pidanud otsusest teada saama või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtaegadel ja korras.

/allkirjastatud digitaalselt/

Rein Heina
volikogu esimees

Lisa 1. Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks Mere tn 31 ja Mere tn 33 kinnistutel Loksa linnas

Lisa 2. Loksa linna Mere tn 31 ja 33 kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse hinnang (eelhinnang)