

Otsuse eelnõu edastamine

Edastame Loksa Linnavolikogu otsuse eelnõu „Loksa linna Mere tn 31 ja 33 kinnistute 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 31 ja 33 kinnistute detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine” juurde

Loksa Linnavolikogu otsuse eelnõu „Loksa linna Mere tänav 31 ja 33 kinnistute detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine”

Loksa linna Mere tänav 31-33 kinnistute detailplaneering

Seletuskiri Loksa Linnavolikogu otsuse eelnõu „Loksa linna Mere tänav 31 ja 33 kinnistute detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine” juurde

Detailplaneeringu koostamise 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. Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) kohaselt ei jää planeeringualale looduskaitsealade alusel kaitstavaid loodusobjekte.

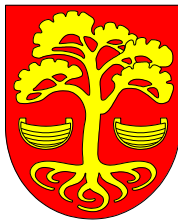
Detailplaneeringuga on kavas rajada mõlemale planeeritavale kinnistule kolm eraldiseisvat hoonet – elamu ja kaks abihoonet, ehitisealusepinnaga kokku 250 m². Hoonete rajamine on plaanis viisil, mis kahjustab võimalikult vähe olemasolevat looduskeskkonda. Detailplaneeringuga on määratud kõrghaljastuse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

Detailplaneering on kooskõlastatud Transpordiametiga (03.08.2022 nr 7.2-2/22/669-8), Keskkonnaametiga (07.07.2021 nr 6-5/21/13113-2), Terviseametiga (07.12.2022 nr 9.3-1/22/9079-2), Päästeametiga (13.09.2022 nr 7.2-3.1/5486-2) ja tehnovõrkude valdajatega: osäühinguga Loksa Haljastus (04.08.2022) ning osäühinguga Elektrilevi (11.05.2022 nr 4843251741). Planeeringulahendusele on oma nõusoleku andnud Mere 18 kinnistu omanik Toomas Veltmann (08.03.2022) ja planeeritavate kinnistute omanik Triin Kepler.

Ettepanek on võtta vastu Loksa linna Mere tn 31 ja 33 kinnistute detailplaneering (koostaja A&T Arhitektid OÜ, töö nr PL-01-21/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

O T S U S

Loksa linn

... .. 2023 nr

Loksa linna Mere tn 31 ja 33 kinnistute detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Käesolev detailplaneering on algatatud kinnistute omaniku Triin Kepleri 26.04.2021 esitatud taotluse alusel, millega soovis algatada detailplaneeringu Loksa linnas kinnistutel Mere tn 31 ja Mere tn 33. Loksa Linnavolikogu 02.12.2021 otsusega nr 28 algatati detailplaneering, kinnitati lähteseisukohad ja jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Detailplaneeringu koostamise 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 m²) ja Mere tn 33 (katastritunnusega 42401:001:0083, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, suurusega 3186 m²). 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 m², hooneid võib rajada maksimaalselt ehitisealuse pinnaga kokku 250 m², maksimaalse lubatud kõrgusega kuni 11m. Kõrghaljastusega kruntidel tuleb säilitada selle osakaal 30% krundi pindalast.

Loksa Linnavalitsus, huvitatud isik ja töövõtja sõlmisid 07.12.2021 halduslepingu detailplaneeringu koostamise tellimiseks ja kokkuleppe detailplaneeringu koostamise rahastamiseks.

Detailplaneeringu algatamisest teatati 03.01.2022 ilmunud ajalehes Harju Elu. Puudutatud isikuid ja ametkondi teavitati Loksa Linnavalitsuse 11.01.2022 kirjaga nr 7-2/31/2022-1.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 07.03.2022–05.04.2022 ning avalikku arutelu ei viidud läbi, kuna vastuväiteid ei esitatud (viiakse läbi 14.02.2023). Avalikust väljapanekust teavitati märtsis 2022 ilmunud ajalehes Loksa Elu. Puudutatud

isikuid teavitati Loksa Linnavalitsuse 15.02.2022 kirjaga nr 7-2/287/2022 ja ametkondi 15.02.2022 kirjaga nr 7-2/285/2022.

Detailplaneering on kooskõlastatud Transpordiametiga (03.08.2022 nr 7.2-2/22/669-8), Keskkonnaametiga (07.07.2021 nr 6-5/21/13113-2) ja Päästeametiga (13.09.2022 nr 7.2-3.1/5486-2).

Planeeringu koostamise käigus on tehtud koostööd tehnovõrkude valdajatega: Loksa haljastus osauhinguga (04.08.202), osauhinguga Elektrilevi (11.05.2022 nr 48432517412). Planeeringulahendusele on oma nõusoleku andnud planeeringust huvitatud isik (22.09.2022) ja Mere 18 kinnistu omanik Toomas Veltmann (07.03.2022).

Loksa Linnavalitsus esitas detailplaneeringu 04.10.2022 kirjaga nr 7-2/1175/2022 Rahandusministeeriumile täiendavate kooskõlastuste määramiseks, kes oma 24.10.2022 kirjaga nr 15-3/7951-2 määras Mere tn 31 ja 33 kinnistute detailplaneeringule täiendava kooskõlastuse vajaduse Terviseametiga (kooskõlastatud 07.12.2022 nr 9.3-1/22/9079-2).

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 m² 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 kavandatud. 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 üldplaneeringukohaseid 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 (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet ja ristmike ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2).

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, 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. Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) kohaselt ei jää planeeringualale looduskaitsealade alusel kaitstavaid loodusobjekte.

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.

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 31 ja 33 kinnistute 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 31 ja 33 kinnistute detailplaneering (koostaja A&T Arhitektid OÜ, töö nr PL-01-21/DP) ning suunata see avalikule väljapanekule..
2. Detailplaneeringu originaaldokumentidega on võimalik tutvuda Loksa Linnavalitsuse kodulehel aadressil <https://www.loksalinn.ee/detailplaneeringud>.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisel.
4. 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 saada või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtaegadel ja korras.

/allkirjastatud digitaalselt/
Rein Heina
volikogu esimees