

LOKSA LINNAVALITSUSE

KORRALDUS

Loksa linn

19. mai 2016 nr 65

Tallinna tn 28 kinnistu ja Tallinna tn 30 kinnistu detailplaneeringu algatamine ning lähteülesande kinnitamine

Loksa linnale on laekunud osaühingu KORNELIUS 28.04.2016 taotlus nr 7-2/398 Loksa linna Tallinna tn 28 kinnistu (42401:005:0030, elamumaa 100%) ja Tallinna tn 30 kinnistu (42401:005:0120, ärimaa 100%) detailplaneeringu algatamiseks. Huvitatud isik taotleb liita kokku 1 408 m² suuruse Tallinna tn 28 kinnistu ja 1 236 m² suuruse Tallinna tn 30 kinnistu üheks kinnistuks, mille sihtotstarve oleks ärimaa. Huvitatud isik soovib detailplaneeringuga määrata moodustatava kinnistu ehitusõiguse. Algatatav detailplaneering ei muudaks kehtivat Loksa üldplaneeringut.

Tallinna tn 28 kinnistul on käesoleval ajal elumaja ja kolm abihoonet, maa on elamumaa sihtotstarbega ning piirneb Loksa-Pärispea maanteega nr 11285 ja ärimaa ning üldkasutatava maa kinnistutega. Ärimaa sihtotstarbega Tallinna tn 30 kinnistul hoonestus puudub ning see piirneb Loksa-Pärispea maanteega nr 11285, Tallinna tn 28 kinnistuga ja üldkasutatava maa kinnistuga. Tallinna tn 28 kinnistule on juurdepääs Tallinna tänavalt tagatud. Maaüksused asuvad Valgejõe ranna või kalda piiranguvööndis.

Tulenevalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse paragrahvi 3 punktist 1 hinnatakse keskkonnamõju, kui kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju. Olulise keskkonnamõjuga tegevused on toodud sama seaduse paragrahvi 6 lõikes 1. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ on toodud nimekiri tegevustest, mille korral peab Loksa Linnavalitsus andma eelhinnangu ning kaaluma keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajadust. Kuna kavandatud tegevus ei kuulu eelpool toodud tegevuste hulka, ei ole eelhinnangu andmine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise kaalumine vajalik. Juhul, kui detailplaneeringu menetlemise kestel ilmnevad täiendavad asjaolud, on linnavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikult keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamist.

Loksa Linnavalitsus, võttes aluseks eeltoodu, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 4 lg 1 ja 2, § 124 lg 10, § 128 lg 1, Loksa Linnavolikogu 14.05.2009 otsusega nr 38 kehtestatud Loksa linna üldplaneeringu, Loksa Linnavolikogu 24.08.2015 määruse nr 11 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Loksa linnas, pädevuse delegeerimine“ § 2, osaühingu KORNELIUS 28.04.2016 taotluse nr 7-2/398 detailplaneeringu algatamiseks, annab järgmise

k o r r a l d u s e:

1. Algatada Loksa linnas Tallinna tn 28 kinnistu (42401:005:0030) ja Tallinna tn 30 kinnistu (42401:005:0120) detailplaneering.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteülesanne vastavalt lisale.
3. Sõlmida planeeringu koostamisest huvitatud isikuga leping detailplaneeringu koostamise finantseerimiseks ning detailplaneeringu kohaste teede ja tehnovõrkude väljajahitamiseks.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisel.

5. Loksa Linnakantseleil avalikustada korraldus Loksa linna põhimääruse § 37 lõikes 2 sätestatud korras.
6. Korraldus on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtus (Pärnu mnt 7, Tallinn 15082) 30 päeva jooksul arvates teatavakstegemisest.

Andres Kaskla
abilinnapea linnapea ülesannetes



Karin Kask
linnasekretär



**TALLINNA TN 28 KINNISTU JA TALLINNA TN 30 KINNISTU
DETAILPLANEERINGU LÄHTEÜLESANNE**

Projekti nimi: Loksa linna Tallinna tn 28 kinnistu ja Tallinna tn 30 kinnistu detailplaneering.

Tallinna tn 28 kinnistu:

Kinnistu omanik: osaühing KORNELIUS (registrikood 10067301)

Kinnistu pindala: 1 408 m².

Katastritunnus: **42401:005:0030**.

Kinnistu senine maakasutuse sihtotstarve: 100 % elamumaa.

Tallinna tn 30 kinnistu:

Kinnistu omanik: osaühing KORNELIUS (registrikood 10067301)

Kinnistu pindala: 1 236 m².

Katastritunnus: **42401:005:0120**.

Kinnistu senine maakasutuse sihtotstarve: 100 % ärimaa.

Planeeringu koostaja: tellija valikul vastavalt kehtivale seadusandlusele.

Detailplaneeringu vastuvõtmiseks esitamise tähtaeg: 01.06.2018.a.

Detailplaneeringu kehtestamiseks esitamise tähtaeg: 01.06.2019.a.

I LÄHTEÜLESANDE KOOSTAMISE ALUSED

1. Taotlus detailplaneeringu algatamiseks.
2. Loksa linna üldplaneering.

II PLANEERITAVA ALA KIRJELDUS

Tallinna tn 28 kinnistu on käesoleval ajal hoonestatud, kinnistul asub üksikelamu, kaks majandushoonet ja kelder. Kinnistu on elamumaa sihtotstarbega. Kagu poolt piirneb kinnistu Tallinna tn 30 kinnistuga, loodest ärimaa maaüksusega, kirdest transpordimaaga (11285 Loksa Pärisepea tee) ja kagust üldkasutatava maaga. Kinnistule juurdepääs Tallinna tänavalt on tagatud. Kinnistul puudub valdavalt kõrghaljastus.

Tallinna tn 30 kinnistu on hoonestamata, seal on olnud üksikelamu ja kaks abihoonet, mis on lammutatud. Kinnistu piirneb loode poolt Tallinna tn 28 kinnistuga, kirdest transpordimaaga (11285 Loksa Pärisepea tee) ning kagust, lõunast ja edelast Tallinna tn 32 kinnistu üldkasutatava maaga, mis on hoonestamata.

III DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE

1. Kruntide liitmine.
2. Moodustava krundi maa sihtotstarbe määramine.
3. Juurdepääsutee(de), liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine.
4. Ehitusõiguse määramine.
5. Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine.
6. Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.

IV ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PROJEKTID

1. Loksa linna üldplaneering.

V OLEMASOLEVAD GEODEETILISED ALUSPLAANID JA GEOLOOGILISED UURIMISTÖÖD

1. Digitaalne Eesti põhikaart M 1:10 000.

VI NÕUTAVAD GEODEETILISED ALUSPLAANID JA GEOLOOGILISED UURIMISTÖÖD

1. Topo-geodeetilised uurimistööd M 1:500 koos tehnovõrkudega.
2. Detailplaneeringu aluskaardiks võtta digitaalselt mõõdistatud topo-geodeetiline alusplaan täpsusega M 1:500 (mitte vanem kui kaks aastat).
3. Mõõdistus peab kajastama planeeritava maaüksuse ümber olevat 15,0 m laiust ala ning naaberkiinnistul asuvat hoonestust. Topo-geodeetiline alusplaan koos uurimistöö aruandega esitada kooskõlastamiseks Loksa Linnavalitsusele.

VII NÕUDED KOOSTATAVALE DETAILPLANEERINGULE

1. Detailplaneering koostada topo-geodeetilisel alusplaanel mõõtkavas M 1:500 (mitte vanem kui kaks aastat) ja peab kajastama olemasolevat olukorda: katastriüksuse piire, olemasolevat hoonestust, rajatise sh tehnovõrke, haljastust ning maastiku kõrguslikku mõõdistust.
2. Detailplaneering koostada planeerimisseaduses ette nähtud mahus ja kaardimaterjal vormistada soovituslikult vastavalt Siseministeeriumi poolt koostatud juhendmaterjalile *Ruumilise planeerimise leppemärgid (2013)*.
3. Hoonestusele esitatavad olulisemad arhitektuursed ja ehituslikud nõuded esitada planeeringu ehitusõiguse plaanil ehk põhijoonisel ja seletuskirjas. Ehitusõigus esitada tabelina. Ehitusõigus sisaldab alljärgnevat andmeid:
 - 3.1 Kavandatud kasutamise sihtotstarve krundil;
 - 3.2 Kavandatavate hoonete lubatud maksimaalne arv krundil;
 - 3.3 Kavandatavate hoonete lubatud maksimaalne kõrgust meetrites;
 - 3.4 Kavandatavate hoonete lubatud maksimaalse ehitusaluse pinna arvestus peab vastama Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“.
4. Detailplaneeringuga kavandatav tehnovarustus:
 - 4.1. Tehnovõrkude projekteerimisel peab lähtuma võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistest tingimustest;
 - 4.2. Tehnovõrkude koondplaanel näidata ära kõik planeeritud tehnovõrgud (kaablid, torustikud ja liinid) koos vajalike liiniservituutide või kaitsevööndite äranäitamisega võimalusel koondplaanel ja/või põhijoonisel. Vajalikud võimsused esitada seletuskirjas;
 - 4.3. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sade- ja drenaaživee ärajuhtimine. Planeeringuga mitte halvendada naaberaladelt vee ärajuhtimise võimalusi.
5. Detailplaneeringuga lahendada krundi heakord ning anda lahendus jäätmekäitluse (kogumine, sorteerimine, äravedu) kohta.
6. Detailplaneeringu mahus esitada olemasoleva kõrghaljastuse hinnang. Väärtuslik kõrghaljastus näha ette säilitatavana.
7. Detailplaneeringuga teha vajadusel ettepanekud kinnisomandi kitsenduste ja servituutide seadmiseks: tee-, liini-, veejuhtimisservituudid jms, määrates nende ulatus ning kanda planeeringu põhijoonisele.
8. Detailplaneeringuga põhjendada üldplaneeringu muutmise vajadus. Juhul, kui detailplaneeringu menetlemise kestel ilmnevad täiendavad asjaolud, on Linnavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikult keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamist.

VIII NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED

1. Päästeameti Põhja päästekeskus.
2. Tehnovõrkude valdajad, tehniliste tingimuste väljastaja.
3. Kinnistu omanik.
 4. Need maaomanikud ja maakasutajad, kelle maale teid ja/või tehnovõrke planeeritakse või kelle maakasutust kitsendatakse.
 5. Ametkondadega, kellega kooskõlastamise vajadus tekib planeerimise protsessi käigus.

IX DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISEKS VAJALIKUD TOIMINGUD

1. Loksa Linnavalitsusega sõlmida koostamise ja korraldamise finantseerimise leping koheselt pärast algatamise korralduse laekumist taotlejale.
2. Detailplaneeringu eskiis esitatakse Loksa Linnavalitsusele tutvumiseks ja vajadusel korrektuuride tegemiseks.
3. Linnavalitsusele esitatud eskiis peab sisaldama vähemalt:
 - 3.1 Detailplaneeringu koostamiseks ja korraldamiseks sõlmitud finantseerimislepingut;
 - 3.2 Väljavõtet üldplaneeringust;
 - 3.3 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüsi;
 - 3.4 Eskiisi seletuskirja;
 - 3.5 Eskiisi põhijoonist, mis sisaldab: hoonestuskava, põhimõttelist liikluskorraldust, põhimõttelist haljastuse, tehnovarustuse, heakorra lahendust;
 - 3.6 Kavandatavat keskkonda illustreerivat materjali.
4. Vajadusel korrigeeritud detailplaneeringu eskiis esitatakse Loksa Linnavalitsusele tutvumiseks ja avaliku arutelu korraldamiseks. Loksa Linnavalitsus korraldab detailplaneeringu avaliku arutelu. Vastav teade ilmub maakonnalehes Sõnumitooja ning linna kodulehel www.loksalinn.ee.
5. Kõigi kooskõlastustega detailplaneering esitatakse vastavasisulise avaldusega Loksa Linnavalitsusele vastuvõtmiseks hiljemalt kahe aasta jooksul alates lähteülesande kinnitamise kuupäevast. Vastuvõtmiseks esitatud planeeringu kaust peab lisaks planeeringu seletuskirjale ning joonistele sisaldama detailplaneeringu lahendusi illustreerivat materjali, kooskõlastuste koondtabelit, väljavõtteid maakonnalehest Sõnumitooja, detailplaneeringu koostamise ja korraldamise finantseerimise lepingut. Väljapanekuks esitab planeerija alljärgneva detailplaneeringu materjali: situatsiooniskeemi, põhijoonise ning illustratiivse materjali kokkumurdmata kujul (ühes või kahes eksemplaris). Mõjuvatel põhjustel võib taotleda detailplaneeringu esitamise tähtaja pikendamist, kuid mitte hiljem kui 1 kuu enne detailplaneeringu vastuvõtmiseks esitamise tähtaega.
6. Loksa Linnavalitsus korraldab detailplaneeringu avaliku väljapaneku. Vastav teade ilmub maakonnalehes Sõnumitooja ning linna kodulehel www.loksalinn.ee.
7. Avalikul väljapanekul esitatud ettepanekute ning vastuväidete põhjal korraldab Loksa Linnavalitsus detailplaneeringu avaliku arutelu. Vastav teade ilmub maakonnalehes Sõnumitooja ning linna kodulehel www.loksalinn.ee.
8. Vajadusel notariaalsete võlaõiguslike lepingute sõlmimine enne detailplaneeringu kehtestamist.
9. Detailplaneering peab olema esitatud kehtestamiseks hiljemalt kolme aasta jooksul peale algatamist. Loksa Linnavolikogule kehtestamiseks esitatud planeeringu kausta peab olema köidetud kehtestamisele kuuluv planeeringu materjal: seletuskiri ning joonised. Eraldi lisamaterjalina peab kõite koosseisus olema Linnavalitsuse detailplaneeringu menetlusdokumendid-kirjad ja koosolekute protokollid, väljavõtted maakonnalehest Sõnumitooja, Loksa Linnavalitsuse poolt väljastatud haldusaktid, väljavõtte kehtivast üldplaneeringust, lisana koostatud eksperthinnangud, väljastatud tehnilised tingimused, detailplaneeringu koostamise ja korraldamise finantseerimise leping, koondtabel kooskõlastustega ja illustreeriv materjal.
10. Pärast detailplaneeringu kehtestamist Loksa Linnavolikogus esitab planeerija Loksa Linnavalitsusele planeeringu materjalidest neli koopiat paber kandjal ning ühe eksemplari digitaalselt CD-l. Üks planeeringu kaust kuulub pärast kehtestamist omanikule tagastamisele koos kehtestamise otsusega.
11. Originaalkooskõlastustega detailplaneering kuulub Loksa Linnavalitsuses arhiveerimisele.

Lähteülesande koostas: P. Linno

