



LOKSA LINNAVALITSUSE

KORRALDUS

Lõksa linn

09. jaanuar 2020 nr 8

Lähteseisukohtade kinnitamine detailplaneeringu koostamiseks Mere tn 18 kinnistul

Aluseks võttes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 124 lg 6, lg 10, § 128 lg 1 ja lg 5, § 142 lg 6, Lõksa Linnavolikogu 14.05.2009 otsuse nr 38 „Lõksa linna üldplaneeringu kehtestamine“ ja Lõksa Linnavolikogu 24.08.2015 määruse nr 11 „Planeerimisseaduse ja ehitusseadustiku rakendamine Lõksa linnas, pädevuse delegeerimine“ § 2 ning arvestades, et Lõksa Linnavalitsus algatas 20.12.2019 korraldusega nr 260 Mere tn 18 detailplaneeringu, annab Lõksa Linnavalitsus

k o r r a l d u s e:

1. Kinnitada lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale detailplaneeringu koostamiseks Lõksa linnas Mere tn 18 kinnistul, katastritunnusega 42401:004:0013.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisel.
3. Lõksa Linnakantseleil teha korraldus teatavaks linnaarhitekt-ehitusnõunikule ning avalikustada Lõksa linna põhimääruse § 37 lõikes 2 sätestatud korras.
4. Korraldust on võimalik vaidlustada esitades Lõksa Linnavalitsusele 30 päeva jooksul vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras, arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, mil oleks pidanud korraldusest teada saama või esitada kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtaegadel ja korras.

/allkirjastatud digitaalselt/

Andres Kaskla
abilinnapea linnapea ülesannete

/allkirjastatud digitaalselt/

Karin Kask
linnasekretär

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS MERE TN 18 KINNISTUL LOKSA LINNAS

1. ÜLDANDMED

- 1.1 Detailplaneeringu nimetus: Mere tn 18 kinnistu detailplaneering Loksa linnas
- 1.2 Kinnistu omanik: Toomas Veltmann
- 1.3 Kinnistu pindala: 8877 m²
- 1.4 Katastritunnus: 42401:004:0013
- 1.5 Kinnistu maakasutuse sihtotstarve: 100% elamumaa

2. LÄHTESEISUKOHTADE KOOSTAMISE ALUSED

- 2.1 Loksa Linnavalitsuse 20. 12. 2019 korraldus nr 260
- 2.2 Planeerimisseadus 01.07.2015
- 2.3 Muud planeerimistegevust reguleerivad seadused ja seadustest tulenevad õigusaktid

3. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

- 3.1 planeeringuala kruntideks jaotamine;
- 3.2 kruntide hoonestusala määramine;
- 3.3 krundi ehitusõiguse määramine;
- 3.4 hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine;
- 3.5 ehitiste ehituslike tingimuste määramine;
- 3.6 ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine;
- 3.7 liikluskorralduse põhimõtete määramine;
- 3.8 haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- 3.9 kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine;
- 3.10 müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- 3.11 Vajadusel ettepanekute tegemine notariaalsete lepingute sõlmimiseks

Planeeringu ülesanne on 8877 m² kinnistule ehitusõiguse seadmine. Maa sihtotstarve on elamumaa ja seda ei muudeta. Kuna antud DP puhul on tegemist Loksa linna üldplaneeringut muutva planeeringuga (vajadus vähendada ranna ehituskeeluvööndit), algatas Loksa Linnavalitsus 09.05.2019 korraldusega nr 95, tuginedes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 3, § 33 ja § 35 keskkonnamõju hindamise eelhinnangu eesmärgiga välja selgitada, kas DP koostamise käigus Mere tn 18 territooriumile konkreetse kavandatava tegevuse korral on vajalik keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH). Keskkonnaamet on seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldavalt olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldavalt vajalik (05.07.2019 kiri nr 63/19/8059-4, registreeritud Loksa Linnavalitsuses 08.07.2019 nr 72/771 all)

4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE

- 4.1 Kinnistu jagamine.
- 4.2 Kruntide ehitusõiguse määramine
- 4.3 Juurdepääsutee(de), liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine
- 4.4 Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine
- 4.5 Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine

5. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PROJEKTID

- 5.1 Loksa linna üldplaneering.

6. OLEMASOLEVAD GEODEETILISED ALUSPLAANID JA GEOLOOGILISED UURIMISTÖÖD

6.1 Digitaalne Eesti põhikaart M 1:10 000.

6.2 Geodeetilised uurimistööd GD-19-400 Mere tn 18, Loksa, Top Geodeesia OÜ, 2019.

7. NÕUTAVAD GEODEETILISED ALUSPLAANID JA GEOLOOGILISED UURIMISTÖÖD

7.1 Detailplaneeringu aluskaardiks võtta digitaalselt mõõdistatud p. 6.2 märgitud topogeodeetiline alusplaan.

7.2 Mõõdistus peab kajastama planeeritava maaüksuse ümber olevat 15,0 m laiust ala ning naaberkiinnistul asuvat hoonestust. Topogeodeetiline alusplaan koos uurimistöö aruandega esitada kooskõlastamiseks Loksa Linnavalitsusele.

8. NÕUDED KOOSTATAVALE DETAILPLANEERINGULE

8.1 Detailplaneering koostada topogeodeetilisel alusplaanel mõõtkavas M 1:500 (mitte vanem kui kaks aastat) ja peab kajastama olemasolevat olukorda: katastriüksuse piire, olemasolevat hoonestust, rajatise sh tehovõrke, haljastust ning maastiku kõrguslikku mõõdistust.

8.2 Detailplaneering koostada planeerimiseaduses ette nähtud mahus ja kaardimaterjal vormistada vastavalt Riigihalduse ministri 17. 10. 2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

8.3 Hoonetele esitatavad olulisemad arhitektuurid ja ehituslikud nõuded esitada planeeringu kruntimise ja ehitusõiguse plaanil ehk põhijoonisel ja seletuskirjas. Ehitusõigus esitada iga planeeritava krundi peal, tabelina. Ehitusõigus sisaldab alljärgnevat andmeid:

8.3.1 Kavandatud kruntide kasutamise sihtotstarvet;

8.3.2 Kavandatavate hoonete lubatud maksimaalset arvu krundil;

8.3.3 Kavandatavate hoonete lubatud maksimaalset kõrgust meetrites;

8.3.4 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“.

8.4 Detailplaneeringu mahus esitada kontaktvööndi analüüs, milles esitada nägemus antud perspektiivse elamupiirkonna (planeeritava ala ning ala naaberkiinnistute) liiklusskeemi, hoonestuste asetuse, mahtu ning tüüpide osas.

8.5 Detailplaneeringuga kavandatav tehovarustus:

8.5.1 Tehovõrkude projekteerimisel peab lähtuma võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistest tingimustest või valla keskkonnaspetsialisti ettepanekutest;

8.5.2 Tehovõrkude koondplaanel näidata ära kõik planeeritud tehovõrgud (kaablid, torustikud ja liinid) koos vajalike liiniservituutide või kaitsevööndite ära näitamisega võimalusel koondplaanel ja/või põhijoonisel. Vajalikud võimsused esitada seletuskirjas;

8.5.3 Lahendada vertikaalplaneerimine ning sade- ja dreenaživee ära juhtimine. Planeeringuga mitte halvendada naaberaladelt vee ära juhtimise võimalusi.

8.6 Detailplaneeringu seletuskirjas ning joonistel tuua välja leevendusmeetmed Mere tn -lt tuleneva võimaliku müra tõkestamiseks planeeritavatele elamukruntidele. Alal kasvavat metsa ning männinoorendikku säilitada maksimaalselt.

8.7 Detailplaneeringuga teha ettepanekud kinnisomandi kitsenduste ja servituutide seadmiseks: tee-, liini-, veejuhtimisservituudid jms, määrates nende ulatus ning kanda planeeringu põhijoonisele.

8.8 Detailplaneeringuga lahendada kruntide heakord ning anda lahendus jäätmekäitluse (kogumine, sorteerimine, äravedu) kohta.

8.9 Juhul, kui detailplaneeringu menetlemise kestel ilmnevad täiendavad asjaolud, on vallavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikult keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamist.

9. NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED

9.1 Päästeameti Põhja päästkeskus;

9.2 Maanteeamet;

- 9.3 Keskkonnaamet;
- 9.4 Tehnovõrkude valdajad, tehniliste tingimuste väljastajad;
- 9.5 Kinnistu omanik;
- 9.6 Need maaomanikud ja maakasutajad, kelle maale teid ja/või tehnovõrke planeeritakse või kelle maakasutust kitsendatakse.

10 DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISEKS VAJALIKUD TOIMINGUD

10.1 Loksa Linnavalitsusega sõlmida koostamise ja korraldamise finantseerimise leping koheselt pärast algatamise korralduse laekumist taotlejale.

10.2 Detailplaneeringu eskiis esitatakse Loksa Linnavalitsusele tutvumiseks ja vajadusel korrektuuride tegemiseks.

10.3 Linnavalitsusele esitatud eskiis peab sisaldama vähemalt:

10.3.1 Detailplaneeringu koostamiseks ja korraldamiseks sõlmitud finantseerimislepingut;

10.3.2 Väljavõtet üldplaneeringust;

10.3.3 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüsi;

10.3.4 Eskiisi seletuskirja;

10.3.5 Eskiisi põhijoonist, mis sisaldab: hoonestuskava, põhimõttelist liikluskorraldust; põhimõttelist haljastuse, tehnovarustuse, heakorra lahendust;

10.3.6 Kavandatavat keskkonda illustreerivat materjali.

10.4 Vajadusel korrigeeritud detailplaneeringu eskiis esitada Loksa Linnavalitsusele tutvumiseks ja avaliku arutelu korraldamiseks. Loksa Linnavalitsusele korraldab detailplaneeringu avaliku arutelu. Vastav ilmub teade maakonnalehes Sõnumitooja ning linna kodulehel www.loksalinn.ee.

10.5 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 linnalehest Loksa Elu ja maakonnalehest Sõnumitooja, detailplaneeringu koostamise ja korraldamise finantseerimise lepingut. Väljapanekuks esitab planeerija alljärgneva detailplaneeringu materjali: situatsiooniskeemi, põhijoonise ning illustratiivse materjali kokku murdmata kujul (ühes eksemplaris).

Mõjuvatel põhjustel võib taotleda detailplaneeringu esitamise tähtaja pikendamist, kuid mitte hiljem kui 1 kuu enne detailplaneeringu vastuvõtmiseks esitamise tähtaega.

10.6 Loksa Linnavalitsus korraldab detailplaneeringu avaliku väljapaneku. Vastav teade ilmub maakonnalehes Sõnumitooja ning linna kodulehel www.loksalinn.ee.

10.7 Avalikul väljapanekul esitatud ettepanekute ning vastuväidete põhjal korraldab Loksa Linnavalitsus detailplaneeringu avaliku arutelu. Vastav teade ilmub maakonnalehes Sõnumitooja ning linna kodulehel www.loksalinn.ee.

10.8 Vajadusel toimub notariaalsete võlaõiguslike lepingute sõlmimine enne detailplaneeringu kehtestamist.

10.9 Loksa Linnavolikogule kehtestamiseks esitatud planeeringu kausta peab olema köidetud kehtestamisele kuuluv planeeringu materjal: seletuskiri ning joonised. Eraldi lisamaterjalina peab kõite koosseisus olema linnavalitsuse detailplaneeringu menetlusedokumentid-kirjad ja koosolekute protokollid, väljavõtted linnalehest Loksa Elu ja maakonnalehest Sõnumitooja, Loksa Linnavalitsuse poolt väljastatud haldusaktid, väljavõte kehtivast üldplaneeringust, lisana koostatud eksperthinnangud, väljastatud tehnilised tingimused, detailplaneeringu koostamise ja korraldamise finantseerimise leping, koondtabel kooskõlastustega ja illustreeriv materjal.

10.10 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.

10.11 Originaalkooskõlastustega detailplaneering kuulub Loksa Linnavalitsuses arhiveerimisele. Lähteülesande koostas:

Aleksander Skolimowski

Loksa linnaarhitekt-ehitusnõunik