

## Otsuse eelnõu edastamine

Edastame Loksa Linnavolikogu otsuse eelnõu „Loksa linna Männi tn 1a, 1b, 36e, 36f ning Staadioni tn 3 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine”

ALGATAJA:	Loksa Linnavalitsus
TÜÜP:	otsus
ALUS:	kohaliku omavalitsuse korralduse seadus § 6 lg 1 ja § 7 lg 2, § 22 lg 2 planeerimisseadus § 139
ETTEKANDJA:	abilinnapea

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Värner Lootsmann  
linnapea

Lisad:

1. Seletuskiri Loksa Linnavolikogu otsuse eelnõu „Loksa linna Männi tn 1a, 1b, 36e, 36f ning Staadioni tn 3 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine” juurde
2. Loksa Linnavolikogu otsuse eelnõu „Loksa linna Männi tn 1a, 1b, 36e, 36f ning Staadioni tn 3 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine”
3. Loksa linna Männi tn 1a, 1b, 36e, 36f ning Staadioni tn 3 kinnistute ja lähiala detailplaneering

## **Seletuskiri Loksa Linnavolikogu otsuse eelnõu „Loksa linna Männi tn 1a, 1b, 36e, 36f ning Staadioni tn 3 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine ” juurde**

Loksa Linnavolikogu algatas 22. detsembri 2022 otsusega nr 27 detailplaneeringu Loksa linnas kinnistutel Männi tn 1a, 1b, 36e, 36f, Staadioni tn 3 ja lähialal, kinnitas lähteseisukohad ning jättis algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise. Planeeringu eesmärgiks on kinnistutele ehitusõiguse määramine, maa-ala väikeelamu kruntideks jaotamine, tehnorajatiste ja -võrkude planeerimine, haljastuse ja heakorra põhimõtete ning servituutide vajaduse määramine. Tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Keskkonnaamet on 02.11.2022 kirjas nr 6 5/22/19846-2 seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Detailplaneeringu koostamise algatamise teade avaldati Loksa linna veebilehel, ajalehtedes Sõnumitooja ja Harju Elu ning Ametlikes Teadaannetes. Kaasatavaid teavitati e-kirja teel 14.06.2023 nr 7-2/706/2023.

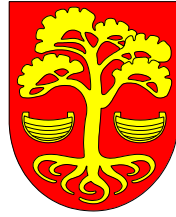
Detailplaneeringu on kooskõlastanud Telia Eesti AS (08.08.2023, nr 38144233), Loksa Haljastus OÜ (12.10.2023), Elektrilevi OÜ (15.08.2023, nr 7208219353), Terviseamet (15.12.2023, nr 9.3-1/23/4071-4), Päästeamet (18.12.2023, nr 7.2 3.1/7603-2) ja Riigimetsa Majandamise Keskus (05.11.2024).

Loksa Linnavolikogu võttis 14. märtsi 2024 otsusega nr 12 vastu Loksa linna Männi tn 1a, 1b, 36e, 36f ja Staadioni tn 3 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu. Vastu võetud detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 30. aprillist 2024 – 31. maini 2024 ning avalik arutelu 4. juunil 2024 Loksa Linnavalitsuse saalis. Peale detailplaneeringu autori, Loksa linnavalitsuse arendus- ja keskkonnanõuniku ning linnaarhitekt-ehitusnõuniku viibis avalikul arutelul ka naaberkinnistu (katastritunnus 42401:001:0164) omanik Rando Truhanov. Vastuväiteid detailplaneeringu lahendusele ei olnud. Samuti on Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 28.12.2024 oma kirjaga nr 14-3/3630-5 andnud heakskiidu Loksa linna Männi tn 1a, 1b, 36e, 36f ja Staadioni tn 3 kinnistute ning lähiala detailplaneeringule ning tagastanud planeeringu Loksa Linnavolikogule kehtestamise üle otsustamiseks.

Ettepanek on kehtestada Loksa linna Männi tn 1a, 1b, 36e, 36f ning Staadioni tn 3 kinnistute ja lähiala detailplaneering, koostaja Ruum ja Maastik OÜ, töö nr 07/22. Detailplaneeringu dokumentidega on võimalik tutvuda Loksa Linnavalitsuse kodulehel aadressil <https://www.loksalinn.ee/algatused-ja-menetlused>.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Aleksander Skolimowski  
linnaarhitekt-ehitusnõunik  
[aleksander.skolimowski@loksa.ee](mailto:aleksander.skolimowski@loksa.ee)



## LOKSA LINNAVOLIKOGU

### OTSUS

Loksa linn

... jaanuar 2025 nr .....

#### **Loksa linna Männi tn 1a, 1b, 36e, 36f ning Staadioni tn 3 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine**

#### **Detailplaneeringu menetlus**

Loksa Linnavolikogu algatas 22.12.2022 otsusega nr 27 detailplaneeringu Loksa linnas kinnistutel Männi tn 1a, 1b, 36e, 36f, Staadioni tn 3 ja lähialal, kinnitas lähteseisukohad ning jättis algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise. Planeeringu eesmärgiks on kinnistutele ehitusõiguse määramine, maa-ala väikeelamu kruntideks jaotamine, tehnorajatiste ja -võrkude planeerimine, haljastuse ja heakorra põhimõtete ning servituutide vajaduse määramine. Tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise tellimiseks ja koostamiseks sõlmiti 26.01.2023 kolmepoolne haldusleping Loksa Linnavalitsuse, huvitatud isiku AMEM Kinnisasja Arenduse OÜ ja planeerija Ruum ja Maastik OÜ vahel.

Keskkonnaamet on 02.11.2022 kirjas nr 6 5/22/19846-2 seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Detailplaneeringu koostamise algatamise teade avaldati Loksa linna veebilehel, ajalehtedes Sõnumitooja ja Harju Elu ning Ametlikes Teadaannetes. Kaasatavaid teavitati e-kirja teel 14.06.2023 nr 7-2/706/2023.

Seoses ministeeriumite ümberkorraldusega täidab vastavalt Vabariigi Valitsuse seaduse § 65<sup>1</sup> lõikele 1 ruumilise planeerimisega seotud ülesandeid edaspidi Regionaal- ja Põllumajandusministeerium ning valdkonna eest vastutavaks ministriks on regionaalminister.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Telia Eesti AS (08.08.2023, nr 38144233), OÜ Loksa Haljastus (12.10.2023), Elektrilevi OÜ (15.08.2023, nr 7208219353), Terviseamet (15.12.2023, nr 9.3-1/23/4071-4), Päästeamet (18.12.2023, nr 7.2 3.1/7603-2) ja Riigimetsa Majandamise Keskus (05.11.2024). Planeeringulahendusele on oma nõusoleku andnud planeeringust huvitatud isik AMEM Kinnisasja Arenduse OÜ.

Loksa Linnavalitsus esitas 03.01.2024 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile kirjaga nr 7-2/13/2024 detailplaneeringu planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 142 lõike 4 alusel täiendavate asutuste ja isikute määramiseks, kellega tuleb detailplaneeringu koostamise käigus koostööd teha või keda tuleb planeeringu koostamisse kaasata. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium lisas 05.02.2024 kirjaga nr 14-3/54-1 isikute loetelu, keda tuleb kaasata PlanS § 127 lõike 2 kohaselt detailplaneeringu koostamisel. Loksa Linnavalitsus vaidlustas selle nõudeid, kuid tulutult.

Vastavalt Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi 26.09.2024 kirjale nr 14-3/3630-1 teavitati ka lisakaasatavad. Ka muude Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi märkustega on detailplaneeringus arvestatud.

Loksa Linnavolikogu võttis 14.03.2024 otsusega nr 12 vastu Loksa linna Männi tn 1a, 1b, 36e, 36f ning Staadioni tn 3 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu. Vastu võetud detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 30.04.2024 – 31.05.2024 ning avalik arutelu 04.06.2024 Loksa Linnavalitsuse saalis. Peale detailplaneeringu autori, Loksa linnavalitsuse arendus- ja keskkonnanõuniku ning linnaarhitekt-ehitusnõuniku viibis avalikul arutelul ka naaberkinnistu (katastritunnus 42401:001:0164) omanik Rando Truhanov. Vastuväiteid detailplaneeringu lahendusele ei olnud. Detailplaneeringu materjal on kättesaadav Loksa linna kodulehe aadressil: <https://www.loksalinn.ee/algatused-ja-menetlused>.

Loksa Linnavalitsus esitas 28.11.2024 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile kirjaga nr 7-2/563/2024-4 taotluse Loksa linna Männi tn 1a, 1b, 36e, 36f ning Staadioni tn 3 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu heakskiidu saamiseks PlanS §142 lõike 5 ja § 90 lõike 1 alusel.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium on 28.12.2024 oma kirjaga nr 14-3/3630-5 andnud heakskiidu Loksa linna Männi tn 1a, 1b, 36e, 36f ning Staadioni tn 3 kinnistute ja lähiala kinnistute detailplaneeringule ning tagastanud planeeringu Loksa Linnavolikogule kehtestamise üle otsustamiseks.

### **Planeeritav ala ning detailplaneeringuga kavandatav**

Planeeritud ala paikneb Loksa linnas. Põhjapoolne planeeringuala piirneb renoveeritud kooli staadioniga ning lõunaosa asub Männi ja Kuuse tänavate vahelisel alal. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Männi tn 1a, 1b, 36e ja 36f ning Staadioni tn 3 maaüksustele elamumaa ja transpordimaa kruntide moodustamine ning elamumaa kruntidele ehitusõiguse määramine pereelamute ehitamiseks. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine ning tehnovõrkudega varustamise ja juurdepääsude lahendamine.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringu põhilahendust üldplaneeringus määratud juhtotstarvete osas. Kehtiva Loksa linna üldplaneeringu kohaselt paiknevad planeeritavad Männi tn 1a ja 1b katastriüksused 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%. Männi tn 36e ja 36f ning lähialale on kavandatud rohealaga integreeritavate spordiehitiste maa (juhtotstarbega HSP). Detailplaneeringuga soovitakse planeeritavale alale määrata juhtotstarbeks väikeelamumaa.

### **Põhjendused detailplaneeringu kehtestamiseks**

Detailplaneeringus kavandatakse rohealaga integreeritud spordiehitiste juhtotstarbega maa muutmine väikeelamumaa juhtotstarbega (EV) alaks. Üldplaneeringu muutmine on 7% ulatuses Valgejõe vasakkalda spordiehitise juhtotstarbest. Staadioniala on välja arendatud ning selleks ei ole vajalik täiendavaid maid reserveerida.

Männi tn 36e ja 36f kinnistud paiknevad olemasolevate elamumaa ja staadioni vahelisel alal. Planeeringu lahendus võimaldab tasakaalustatult linnakeskkonda tihendada ning kavandada alale 5 elamumaa krunti. Elamumaa kruntide kavandamine ei ole vastuolus üldiste linna arengusuundumustega.

Viie elamumaa krundi kavandamine toetab piirkonna jätkusuutlikku arengut. Rajatud on uus juurdepääsutee, mis teenindab nii staadioni kui tagab juurdepääsu kavandatud kruntidele. Ala on

varustatud tehnovõrkudega, korrastatud on sademeveesüsteem ning uued elamumaa krundid on naaberkiinnistute suurustega võrreldavad.

Detailplaneering näeb elamumaa krundi ehitusõiguse määramist krundi täisehituse protsendist lähtuvalt, milleks on kuni 20% krundi pindalast, määratud on maksimaalne põhihoone ehitisealune pind, milleks on 250 m<sup>2</sup>. Kavandatud krundidel on madal täisehituse protsent, mis võimaldab luua haljastatud õueala vältides piirkonnale mitteomast suurt hoonestustihedust. Linnaruumiliselt olulisi muudatusi planeeringuga ei kaasne.

Detailplaneeringu Männi tn 1a ja 1b osas kavandatakse parkmetsaga integreeritavate kuurortehitiste arenguala juhtotstarbe osaline muutmine väikeelamumaa (EV) juhtotstarbega alaks. Üldplaneeringus on Mere-Ranna-Männi- ja Rahu kvartali suurus 11 ha, millest detailplaneeringus 3,3 ha suurune osa on kavandatud elamumaaks. See moodustab kogu alast 1/3. Üldplaneering (ÜP) nägi ette ala hoonestamise. Kuurortehitiste hoonestus on mastapne (kuni 4 korrust) ja rajatavad kõvakattega parkimisalad suured.

Väikeelamute kavandamine üldplaneeringu kohasele spaa-alale on piirkonnale iseloomulik ning tagab jätkusuutliku ja tasakaalustatud arengu. ÜP kohase suurema ehitisealuse pindala ning suurema kõrgusega hooned asenduvad pereelamutega. Detailplaneering näeb elamumaa krundi ehitusõiguse määramist krundi täisehituse protsendist lähtuvalt, milleks on kuni 20% krundi pindalast. Määratud on maksimaalne põhihoone ehitisealune pind, milleks on 250 m<sup>2</sup>.

Elamumaa krundid on madala täisehituse protsendiga vastupidiselt suuremahulisele ärihoonele, mida nägi ÜP ette. Üldplaneeringut ei ole alal ellu viidud 14 aasta jooksul, mis on piisavalt pikk aeg ja võimaldab arengut, mille järele on piirkonnas suurem nõudlus. Piirkonnas on väljaarendatud tänavad ja tehnovõrkudega varustatus. Üldplaneeringu maakasutuse muudatused ei ole suuremahulised. Detailplaneeringu lahendus lähtub lähiala elamute tüpoloogiast ning ei näe ette väikeelamumaa (EV) krundile kavandada kaksik- ega paariselamuid, ridaelamuid, kuni 2 korruselisi korterelamuid ega ka maapealseid garaaže.

Lähtudes ülaltoodust, vaadanud läbi Loksa linna Männi tn 1a, 1b, 36e, 36f ning Staadioni tn 3 kiinnistute ja lähiala detailplaneeringu (koostaja Ruum ja Maastik OÜ, töö nr 07/22) ning juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 7 lg 2, § 22 lg 2 ja planeerimisseaduse § 139 lg 1, Loksa Linnavolikogu

#### **o t s u s t a b:**

1. Kehtestada Loksa linna Männi tn 1a, 1b, 36e, 36f ning Staadioni tn 3 kiinnistute ja lähiala detailplaneering, koostaja Ruum ja Maastik OÜ, töö nr 07/22.
2. Detailplaneeringu dokumentidega on võimalik tutvuda Loksa Linnavalitsuse veebilehel aadressil <https://www.loksalinn.ee/algatused-ja-menetlused> ja Loksa Linnavalitsuse hoones Tallinna tn 45, Loksa, Harju maakond 74806.
3. Otsus jõustub teatavastegemisest.
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