

LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS MÄNNI TN 1A, 1B, 36E, 36F ja STAADIONI TN 3 KINNISTUTEL LOKSA LINNAS

1. ÜLDANDMED

- 1.1 Detailplaneeringu nimetus: Männi tn 1a, 1b, 36e, 36f ja Staadioni tn 3 kinnistute detailplaneering Loksa linnas
- 1.2 Kinnistute omanik: AMEM Kinnisasja Arendamise Osühing (registrikood 11209068)
- 1.3 Kinnistute pindalad:
 - 1.3.1 Männi tn 1a: 16010m²
 - 1.3.2 Männi tn 1b: 17365m²
 - 1.3.3 Männi tn 36e: 2874m²
 - 1.3.4 Männi tn 36f: 3044m²
 - 1.3.5 Staadioni tn 3: 3611 m²
- 1.4 Katastritunnused ja maakasutuse sihtotstarbed:
 - 1.4.1 Männi tn 1a: 42401:004:0018 maatulundusmaa;
 - 1.4.2 Männi tn 1b: 42401:004:0019 maatulundusmaa;
 - 1.4.3 Männi tn 36e: 42401:001:0014 maatulundusmaa;
 - 1.4.4 Männi tn 36f: 42401:001:0013 maatulundusmaa;
 - 1.4.5 Staadioni tn 3: 42401:001:0159 elamumaa.

2. LÄHTESEISUKOHTADE KOOSTAMISE ALUSED

- 2.1 Loksa linna üldplaneering 2009
- 2.2 Planeerimisseadus jõust. 01.07.2015
- 2.3 Muud planeerimistegevust reguleerivad seadused ja seadustest tulenevad õigusaktid

3. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

- 3.1 planeeringuala kinnistute sihtotstarbe muutmine;
- 3.2 kinnistute hoonestusala määramine;
- 3.3 kinnistute 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;
- 3.7 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

4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE

Detailplaneeringu ülesanne on kinnistutele ehitusõiguse seadmine. Maa sihtotstarbed on hetkel maatulundusmaa (v.a Staadioni tn 3, elamumaa) ja need muudetakse elamumaaks. Kuna antud DP puhul on tegemist Loksa linna üldplaneeringut muutva planeeringuga, algatab Loksa Linnavolikogu 22. detsembri 2022 otsusega nr ..., tuginedes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 3, § 33 ja § 35 keskkonnamõju hindamise eelhinnangu eesmärgiga välja selgitada,

kas DP koostamise käigus Männi tn 1a, 1b, 36e, 36f ja Staadioni tn 3 kinnistute alale konkreetse kavandatava tegevuse korral on vajalik keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH). Sealhulgas:

- 4.1 Kinnistute sihtotstarbe muutmine;
- 4.2 Kinnistute kruntimine;
- 4.3 Kruntide ehitusõiguse määramine;
- 4.4 Juurdepääsutee(de), liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine;
- 4.5 Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine;
- 4.6 Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.

5. ARVESTAMISELE KUULUVAD VAREM KOOSTATUD PROJEKTID

- 5.1 Loksa linna üldplaneering;
- 5.2 Loksa staadion. EXTech Design OÜ töö nr 219925 ning selle juurde kuuluvad eriosade projektid.

6. OLEMASOLEVAD GEODEETILISED ALUSPLAANID JA GEOLOOGILISED UURIMISTÖÖD

- 6.1 Digitaalne Eesti põhikaart M 1:10 000.

7. NÕUTAVAD GEODEETILISED ALUSPLAANID JA GEOLOOGILISED UURIMISTÖÖD

- 7.1 Detailplaneeringu aluskaardiks mõõdistada digitaalselt topogeodeetiline alusplaan. Mõõdistus peab kajastama planeeritava maaüksuse ümber olevat 15,0 m laiust ala ning naaberkinnistutel asuvat hoonestust ning tehnovõrke. 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 tehnovõrke, haljastust ning maastiku kõrguslikku mõõdistust.
- 8.2 Detailplaneering koostada planeerimisseaduses 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 arhitektuursed ja ehituslikud nõuded esitada planeeringu kruntimise ja ehitusõiguse plaanil ehk põhijoonisel ja seletuskirjas. Ehitusõigus esitada iga planeeritava krundi peal, tabelina. Ehitusõigus sisaldab alljärgnevaid 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 naaberkinnistute) liiklusskeemi, hoonestuste asetuse, mahtu ning tüüpide osas.
- 8.5 Detailplaneeringu mahus anda Kuuse tänavale (42401:001:0134) lahendus, kus on näidatud nõuetekohane sõidutee, võimalik kergliiklustee, valgustus, pikiprofiilid ja sissesõidud kinnistutele.
- 8.6 Detailplaneeringuga kavandatav tehnovarustus:
 - 8.5.1 Tehnovõrkude projekteerimisel peab lähtuma võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistest tingimustest või linna keskkonnaspetsialisti ettepanekutest;
 - 8.5.2 Tehnovõrkude koondplaanel näidata ära kõik planeeritud tehnovõrgud (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 dreneaživee ära juhtimine. Planeeringuga mitte halvendada naaberaladelt vee ära juhtimise võimalusi.
- 8.7 Detailplaneeringu seletuskirjas ning joonistel tuua välja leevendusmeetmed Loksa staadionilt tuleneva võimaliku müra tõkestamiseks planeeritavatele elamukruntidele. Alal kasvav mets ning puistunoorendik säilitada maksimaalselt.
- 8.8 Detailplaneeringuga teha ettepanekud kinnisomandi kitsenduste ja servituutide seadmiseks: tee-, liini-, veejuhtimisservituudid jms, määrates nende ulatus ning kanda planeeringu põhijoonisele.
- 8.9 Detailplaneeringuga lahendada kruntide heakord ning anda lahendus jäätmekäitluse (kogumine, sorteerimine, äravedu) kohta.
- 8.10 Juhul, kui detailplaneeringu menetlemise kestel ilmnevad täiendavad asjaolud, on Loksa Linnavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikult keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamist.

9 NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED

- 9.1 Päästeameti Põhja päästikeskus;
- 9.2 Tehnovõrkude valdajad, tehniliste tingimuste väljastajad;
- 9.3 Kinnistute omanik(ud);
- 9.4 Need maaomanikud ja maakasutajad, kelle maale teid ja/või tehnovõrke planeeritakse või kelle maakasutust kitsendatakse ehk siis puudutatud isikud.

10 DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISEKS VAJALIKUD TOIMINGUD

- 10.1 Loksa Linnavalitsusega sõlmida koostamise ja korraldamise finantseerimise leping koheselt pärast algatamise otsuse 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 teade ilmub maakonnalehes „Sõnumitooja“, Loksa linna lehes „Loksa Elu“ ning linna kodulehel www.loksalinn.ee. Detailplaneeringu eelnõu enne planeeringu vastu võtmist esitatakse avalikule väljapanekule ja korraldatakse eskiislahenduse avalikustamise tulemuste tutvustamiseks avalik arutelu.
- 10.5 Kõigi kooskõlastustega detailplaneering esitatakse vastavasisulise avaldusega Loksa Linnavolikogule 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 detailplaneeringu menetluskirjad ja koosolekute protokollid, väljavõtted linnalehest „Loksa Elu“ ja maakonnalehest „Sõnumitooja“, Loksa Linnavolikogu 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 kaks koopiat paber kandjal ning ühe eksemplari digitaalsel infokandjal. 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