

Loksa Linnavolikogu 04. aprilli 2024 otsus nr 19  
„Mere tn 12 ja Mere tn 12a kinnistute detailplaneeringu  
algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõjude  
strateegilise hindamise algatamata jätmine“

LISA 1

## **LÄHTESEISUKOHAD DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS MERE TN 12 JA MERE TN 12a KINNISTUTEL LOKSA LINNAS**

### **1. ÜLDANDMED**

- 1.1 Detailplaneeringu nimetus: Mere tn 12 ja Mere tn 12a kinnistute detailplaneering Loksa linnas
- 1.2 Kinnistute omanik: Larvik Capital OÜ (registrikood 12015432)
- 1.3 Kinnistute pindala: Mere tn 12, 3000,0 m<sup>2</sup>; Mere tn 12a, 6004,0 m<sup>2</sup>
- 1.4 Katastritunnused: Mere tn 12, 42401:002:0027, Mere tn 12a, 42401:001:0172
- 1.5 Kinnistute maakasutuse sihtotstarbed: Mere 12, ühiskondlike ehitiste maa; Mere 12a, üldkasutatav maa.

### **2. LÄHTESEISUKOHTADE KOOSTAMISE ALUSED**

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

### **3. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK**

- 3.1 Mere tn 12 ja Mere tn 12a kinnistute liitmine;
- 3.2 planeeringuala kinnistute sihtotstarbe muutmine;
- 3.3 liidetud kinnistute hoonestusala määramine;
- 3.4 liidetud kinnistute ehitusõiguse määramine;
- 3.5 hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine;
- 3.6 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

Kuna kehtiva üldplaneeringu kohaselt on nimetatud kinnistutel erinevad sihtotstarbed, tuleb koostada üldplaneeringut muutev detailplaneering. Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lõikele 2 kohaldatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid.

Planeeringu ülesanne on kinnistutele ehitusõiguse seadmine. Maa sihtotstarbed on hetkel Mere tn 12, ühiskondlike ehitiste maa ning Mere tn 12a, üldkasutatav maa. Kinnistute liitmisel muudetakse uus kinnistu ärimaaks. Kuna antud DP puhul on tegemist Loksa linna üldplaneeringut muutva planeeringuga, algatas Loksa Linnavalitsus 09.11.2023 korraldusega nr 268, tuginedes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 3, § 33 ja § 35 keskkonnamõju hindamise eelhindangu eesmärgiga välja selgitada, kas DP koostamise

käigus Mere tn 12 ja 12a territooriumile konkreetse kavandatava tegevuse korral on vajalik keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH).

#### 4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE

- 4.1 Kinnistute sihtotstarbe muutmine
- 4.2 Kinnistute 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.

#### 7. NÕUTAVAD GEODEETILISED ALUSPLAANID JA GEOLOOGILISED UURIMISTÖÖD

- 7.1 Detailplaneeringu aluskaardiks mõõdistada digitaalselt topo-geodeetiline alusplaan. Mõõdistus peab kajastama planeeritava maaüksuse ümber olevat 30,0 m laiust ala ning naaberkinnistutel 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). See peab kajastama olemasolevat olukorda: katastriüksuse piire, olemasolevat hoonestust, rajatisi 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 Hoonestusele 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 Detailplaneeringuga kavandatav tehnovarustus:
  - 8.5.1 Tehnovõrkude projekteerimisel peab lähtuma võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistest tingimustest või valla 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 dreanaaživee ära juhtimine. Planeeringuga mitte halvendada naaberaladelt vee ära juhtimise võimalusi.
- 8.6 Detailplaneeringu seletuskirjas ning joonistel tuua välja meetmed alal kasvava taimestiku, metsa ning männinoorendikku maksimaalseks säilitamiseks.
- 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 linnavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikult keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamist.

## 9 NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED

- 9.1 Päästeameti Põhja päästkeskus;
- 9.2 Transpordiamet;
- 9.3 Tehnovõrkude valdajad, tehniliste tingimuste väljastajad;
- 9.4 Kinnistu omanik;
- 9.5 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 (3D visualisatsioon).

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](http://www.loksalinn.ee).

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](http://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](http://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 menetlusdokumendid-kirjad ja koosolekute protokollid, väljavõtted linnalehest „Loksa Elu“ ja maakonnalehest „Sõnumitooja“, Loksa Linnavolikogu poolt väljastatud haldusaktid, väljavõtte 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 paberkandjal 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