

LOKSA LINNA MERE TN 12 JA MERE TN 12A
KINNISTUTE DETAILPLANEERINGU
KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE
EELHINNANG

Sisukord

Metoodika	3
1 STRATEEGILISE PLANEERIMISDOKUMENDI JA KAVANDATAVA TEGEVUSE LÜHIKIRJELDUS.....	4
2 SEOTUS TEISTE STRATEEGILISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA.....	7
2.1 Missugusel määral mõjutab strateegiline planeerimisdokument teisi strateegilisi planeerimisdokumente, arvestades nende kehtestamise tasandit.....	7
2.2 Strateegilise planeerimisdokumendi, sealhulgas jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel.....	7
2.3 Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse	8
3 MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS	9
4 TEGEVUSEGA EELDATAVALT KAASNEV MÕJU	11
4.1 Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid.....	11
4.1.1 Mõju pinnasele.....	11
4.1.2 Mõju veestikule.....	11
4.1.3 Mõju õhule	11
4.1.4 Mõju kliimale.....	12
4.1.5 Mõju jäätmetekkele.....	12
4.2 Oht inimese tervisele või keskkonnale	12
4.3 Mõju suurus ja ruumiline ulatus sh geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond	13
4.4 Eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sh looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus	13
4.5 Mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale	14
4.6 Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju	14
5 ASJAOMASTE ASUTUSTE SEISUKOHAD.....	14
6 KOKKUVÕTE	14
7 EELHINNANGUGA TUTVUMISE AEG JA KOHT	15

Metoodika

Kavandatava tegevuse keskkonnamõju olulisuse hinnang on antud lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse ja planeerimisseaduse kohaselt (edaspidi KeHJS ja PlanS). Hinnangus on arvestatud ka keskkonnaekspert Riin Kutsari poolt koostatud eelhindamise teostamise juhist (KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Naturaeelhindamine – täiendatud 2018 Keskkonnaministeeriumi poolt).

Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust tuleb kaaluda ja anda eelhinnang vastavalt KeHJS § 33 lg 2 punktile 1 ja 3 ning PlanS § 124 lg 6 ja § 142 lg 6. KeHJS § 33 lg 3 kohaselt otsustatakse keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle lähtudes strateegilise planeerimisdokumendi iseloomust ja sisust, strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast. Sama paragrahvi lõike 6 kohaselt tuleb hindamise vajalikkuse üle otsustamisel enne otsuse tegemist küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, edastades neile seisukoha võtmiseks KeHJS § 33 lõike 3 punktides 1 ja 2 ning lõigetes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumide alusel tehtud otsuse eelnõu.

1 STRATEEGILISE PLANEERIMISDOKUMENDI JA KAVANDATAVA TEGEVUSE LÜHIKIRJELDUS

Detailplaneeringu koostamisest huvitatu Larvik Capital OÜ esitas taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks Loxsa linnas asuvatel Mere tn 12 ja Mere tn 12a kinnistutel.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeringuala kinnistute liitmine, nende sihtotstarbe muutmine ärimaaks, hoonestusala määramine, ehitusõiguse määramine, hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine, ehitiste ehituslike tingimuste määramine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine. Ärimaa krundile määrata ehituseõigus Hotell-SPA rajamiseks. Planeeringuala hõlmab Loxsa linna Mere tn 12 ja Mere tn 12a kinnistuid.

Tabel 1. Planeeringu kinnistud

Maaüksus	Suurus (m ²)	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarbed
Mere tn 12	3000	42401:002:0027	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Mere tn 12a	6004	42401:001:0172	Üldkasutatav maa 100%

Planeeringuala jääb kogu ulatuses Läänemere ranna piiranguvööndisse, osaliselt metsamaa kõlvikule (joonis 1). Rannaala metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd ranna piiranguvööndi piirini (looduskaitseaduse § 38 lõige 2). Ranna ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud (looduskaitseaduse § 38 lõige 3). Ranna kaitse eesmärk on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtub Keskkonnaamet LKS § 40 lg 1 sätestatud tingimustest: arvestatakse LKS §-s 34 nimetatud ranna ja kalda kaitse-eesmärke ning lähtutakse taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrkudest ning väljakujunenud asustusest. Ehituskeeluvööndi vähendamist võib lubada vaid siis, kui ehituskeeluvööndis on võimalik ehitada ranna ja kalda kaitse-eesmärke kahjustamata – ehitamist ei kavandata taimekooslustel, alal on juba seaduslikul alusel ehitatud ehitised, puudub vajadus reljeefi ja kõlvikute muutmiseks, puudub vajadus täiendavate juurdepääsuteede, parklate ja tehnovõrkude ehitamiseks, ehitiste lisandumisel ei muutu olemasolev maastikupilt, välistatud on inimtegevusest põhjustatud reostuse kandumine pinna- ja põhjavette, tagatud on avalikkuse juurdepääs veekogule ja vaba liikumine kallasrajal.

Vastavalt looduskaitseaduse (LKS) § 40 lõikele 4 tuleb ehituskeeluvööndi vähendamiseks kohalikul omavalitsusel esitada Keskkonnaametile taotlus PlanS kohaselt kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu.



Joonis 1. Planeeringuala asukoht ja kitsendused. Allikas: Maa-amet



Joonis 2. Väljavõte kehtivast Lõksa linna üldplaneeringust. Allikas: Lõksa Linnavalitsus.

Eelduste kohaselt kavandatav ehitustegevus ei toimu Mere tänava tee kaitsevööndis (joonis 3).



Joonis 3. Orienteeruv hoonestusala. Allikas: taotleja Larvik Capital OÜ

2 SEOTUS TEISTE STRATEEGILISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA

2.1 *Missugusel määral mõjutab strateegiline planeerimisdokument teisi strateegilisi planeerimisdokumente, arvestades nende kehtestamise tasandit*

Harju maakonnaplaneering 2030+: Harju maakonnaplaneering 2030+ on kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78. Maakonnaplaneeringus on määratud roheline võrgustiku alad ning selle kohaselt ei asu Mere tn 12 ja Mere tn 12a kinnistud rohevõrgustiku alal. Seega kavandatav tegevus ei ole vastuolus Harju maakonnaplaneeringuga 2030+.

Algatav detailplaneering ei ole üldplaneeringu kohane ning teeb ettepaneku selle muutmiseks. **Kehtiva Loksa linna üldplaneeringu** (kehtestatud Loksa Linnavolikogu 14.05.2009 otsusega nr 38, edaspidi üldplaneering) kohaselt paikneb planeeritav maa-ala tiheasustusalas. LOKSA visioon - avatud, puhta ja mitmekesise looduse, turismi soosiv, meelelahutust ja sportimisvõimalusi pakkuv Põhja-Eesti väikelinn. Linnaruumis on elamu- ja puhkepiirkondade laiendamise vajadus. Turismi eesmärgiks on: puhta looduse, omanäolise kultuurimaastiku ja aktiivse puhke- ja sportimisvõimalustega turismikeskus. Üldplaneeringu (*joonis 2*) arvamusküsitluse kokkuvõttest tulenevalt leiab 68.8% vastanutest, et mereäärsele metsaalale tuleks rajada kuurordihooneid ning 12% leiab, et tuleks rajada eramuid. Seega 80.8% arvamusküsitluses osalenutest leiavad, et mereäärsele metsaalale võib tulla hoonestus. Planeerimislahenduse põhimõtteks on toetada Loksa linna arengut lähtuvalt olemasolevatest arengueeldustest ning võimalusest kujuneda arvestatavaks aastaringse tegevusega kuurortlinnaks Lahemaa Rahvusparki südames. Planeeringuga antakse ettepanek mereäärse ala arendamiseks kuurorditsoonina, samuti on kavandatud uute elamualade rajamise võimalus linna lõunaossa.

Loksa linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2020-2032 kohaselt kuulub ala ÜVK piirkonda. Vee- ja kanalisatsiooni torustike valmidus on planeeritava maaüksuse piiril olemas.

Detailplaneeringu algatamine ei ole vastuolus punktis 2.1 nimetatud planeeringutega.

2.2 *Strateegilise planeerimisdokumendi, sealhulgas jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel*

KeHJS on sätestatud põhimõte, et kui detailplaneeringuga planeeritakse võimalikku olulist keskkonnamõju kaasa toovat tegevust või sellega muudetakse kõrgemalseisvat strateegilist planeerimisdokumenti (üldplaneeringut), siis tuleb kaaluda keskkonnamõjude strateegilise hindamise teostamist. Põhimõte kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise teostamist on kooskõlas ka Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktidega, sest vastava põhimõtte sätestab ka Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2011/92/EL.

Samuti tuleb rakendada detailplaneeringu menetluses Euroopa Liidu keskkonnaalastes õigusaktides sätestatud säästvuse, ettevaatlikkuse ja vältimise põhimõtteid.

Detailplaneeringu realiseerumisel ei minda vastuollu Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktidega.

2.3 Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse

Väljavõtted Loksa linna arengukavast:

Linna asend, territoorium, asustus...*Loksa linna keskkonna põhiväärtusteks on selgepiiriline asustusstruktuur, kus korruselamud on koondunud linnakeskuse ümber ja väikeelamud peaaesjalikult Nõmme linnaossa mere pool Valgejõe. Kaht peamist elamuala eraldab ja seob Valgejõe kallastel paiknev roheala koos parkmetsaga. Loksa linnaehituslik väärtus seisneb unikaalses loodusmiljöö ja linnamiljöö maastikulises põimumises, mis loob eeldused kuurordilaadse linnakeskkonna arendamiseks...*

Planeerimis- ja ehitusalane tegevus, elamumajandus...*Loksa Linnavolikogu 14.05.2009 otsusega nr 38 kehtestati Loksa linna üldplaneering. Planeerimislahenduse põhimõtteks on toetada Loksa linna arengut lähtuvalt olemasolevatest arengueeldustest ning võimalusest kujuneda arvestatavaks aastaringse tegevusega kuurortlinnaks Lahemaa Rahvusparki südamis. Lahendus toetab linnakeskuse arengut praeguses asukohas ja käsitleb peatänavana jätkuvalt Tallinna tänavat Valgejõe silla ja Posti tänava vahel. Linna keskväljaku võimaliku alana koos laululavaga käsitletakse Tallinna tänava ääres linnavalitsuse hoone vastas asuvat hoonestamata haljasala. Planeeringuga antakse ettepanek mereäärse ala arendamiseks kuurorditsoonina, samuti on kavandatud uute elamualade rajamise võimalus linna lõunaossa...*

Ettevõtlus ja turism...*Loksa on kujunemas mitmekesisemaks tööhõivet pakkuvaks keskuseks. Loksa sobib suurepäraselt näiteks ka terviseturgutusteenuste osutamiseks...*

Turism...*Aegade jooksul on puhkepiirkonnaks kujunenud asula lääne- ja edelaosa, mida kasutavad lisaks kohalikule elanikkonnale ka Loksa külastajad. Puhkeala koosseisu kuuluvad linnaga vahetult külgnevad marja- ja seenerikkad metsad. Nimetatud väärtused annavad Loksale suurepäraseid eeldused saada turismi sihtkohaks ja taas tunnustatud puhkepiirkonnaks nagu see oli enne II maailmasõda... Turismi arendamisele aitaks ka suuresti kaasa majutuskohtade ja hotelli rajamine linna... Terviseturismi arendamisele aitaks kaasa lisaks praegu pakutavale taastusravile ravi- ja heaolu veekeskuse rajamine... Puhkepiirkonnas on võimalik arendada mitmekülgset puhketurismi. Perspektiivseks puhkepiirkonnaks on rannalõigud, mis jäävad Mere tänava ja supelranna vahelisele alale ning Loksa-Suurpea tee äärde. Puhketurismi edendamiseks tuleks parandada rannaäärset infrastruktuuri, rajada näiteks promenaad, jahtide randumise kai.*

3 MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS

Planeeringuala hõlmab Loksa linna Mere tn 12 ja Mere tn 12a kinnistuid. Kommunikatsioonid on planeeringualal ja selle lähiümbruses olemas.

Ehitisregistri andmetel ei asu planeeringualal ega ka piirnevatel kinnistutel ehitisi. Vastavalt Maa-ameti kaardirakendusele ei asu kinnistul ega selle lähiümbruses kultuurimälestisi.

Planeeringuala on ümbritsetud Loksa linnale kuuluva Mere tn 14 kinnistuga (42401:001:0169; Üldkasutatav maa 100%) ning piirneb 11284 Mere tänava transpordimaaga (42401:002:0014; Transpordimaa 100%). Teisel pool transpordimaad on peamiselt elamumaad.

Vaadeldav ala paikneb Põhja-Eesti rannikumadalikul. Visuaalse vaatluse ja Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse põhjal on vaadeldava ala sõidutee poolses osas segamets, peamiselt rannamännid. Mere poolses osas on peamiselt tegemist lageda liivase alaga. Maa-ameti mullakaardi andmetel on antud piirkonna lähistel peamiselt sooldunud primitiivne muld (Ar), nõrgalt leetunud huumuslik leedemuld (L(k)I), keskmiselt leetunud leedemuld (LI(2)).

Litoloogilised settetüübid (50k) (Peenliiv) 1/3

Alal on settena peenliiv. Valdav on purdsete valdava terasuurusega 0,063...0,5 mm, milles võib peenemat ja/või jämedamat fraktsiooni leiduda <50% sette mahust.

Tabel 2. Stratigraafilis-geneetilised settetüübid (50k) (Q2Lm) 2/3. Allikas: Maa-ameti kaart

Strat-gen indeks	Q2Lm
Strat-gen objekt	Limneamere setted
Strat-gen kirjeldus	Limneamere basseinis või rannal settinud meresetted (kruus, liiv, aleuriit, saviliiv, liivsavi, meremuda).
Kehtetu strat-gen indeks	mIVlm

Maapinna kõrgusmärgid jäävad 2,5-5 m piiresse.

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal normaalse radoonisisaldusega pinnas (10 - 30 kBq/m³).

Planeeringuala asub suhteliselt kaitstud/kaitstud põhjaveega alal. Lähim registrisse kantud puurkaev keskkonnaregistri koodiga on PRK0000677 ca 300m kaugusel ning puurkaevu sanitaarkaitseala planeeringualani ei ulatu.

Maavarasid ja muid loodusvarasid antud alal ei esine. Kavandatav tegevus ei too kaasa muutusi maavarade kasutuses.

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad Natura 2000 võrgustiku alad ning mõju sellele puudub.

Detailplaneeringu alal ei asu Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) kohaselt ühtegi looduskaitseaduse (LKS) § 4 lg-s 1 nimetatud kaitstavat loodusobjekti, kuid alast lääne ehk mere pool piirnevad kinnistud III kategooria kaitsealuse liigi rand-seaherne elupaigaga. Keskkonnaameti hinnangul kasvab rand-seahernes (*Lathyrus japonicus* subsp. *maritimus*) rannaribal hajusalt ning eeldatavalt planeeritav tegevus oluliselt ei kahjusta rand-seahernest. Ala ümbritsev Loksa rand on juba praegu suure kasutusega ning mõõdukas tallamine sobib liigile.

4 TEGEVUSEGA EELDATAVALT KAASNEV MÕJU

4.1 *Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid*

4.1.1 Mõju pinnasele

Ehitamise käigus avaldatakse pinnasele olulist negatiivset mõju. Mõjud on lokaalsed, lühiajalised ja pöördumatud (hoonete, tehnovõrkude rajamine). Mõju kasvupinnasele on oluline, kuid negatiivset mõju kasvupinnasele saab vähendada kasvupinnase eemaldamisega, ladustamisega kuhilates ja selle hilisema kasutamise haljastustöödel. Kaevanditest eemaldatud pinnast saab kasutada (sõltuvalt materjalist) osaliselt kohapeal täite- ja tasandustöödel. Kaevanditest eemaldatud pinnase koguste ja hilisema käitlemise kohta info puudub. Täpne mõju suurus ja ulatus ei ole teada, kuid see ei ole oluliselt negatiivne. Tööde käigus võib sõltuvalt kaevetööde sügavusest, ilmastikutingimustest ja kasutatavast tehnoloogiast, ehitusaladele koguneda sademe- ja pinnavee. Kui liigvee kogumisel ja ärajuhtimisel jälgitakse reostamise vältimiseks seadmete ja masinate ning keskkonnale ohtlike ainete hoidmise ja kasutamise nõudeid, on oht looduskeskkonna reostamiseks väike.

4.1.2 Mõju veestikule

Olmereoveed suunatakse ühiskanalisatsiooni. Ühisveevõrguga liitumisel ei ole oodata joogivee nõuetele mittevastavust või veetarbimisest tulenevat olulist keskkonnamõju. Tekkiv reovesi puhastatakse käitlemisjaamas nõuetekohaselt, sellega ei kaasne reoveega olulist keskkonnamõju planeeritaval alal. Eelistada tuleb lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Veeseaduse § 129 lg-s 3 ei käsitleta sademeveest vabanemiseks kasutatavaid looduslähedasi lahendusi (nagu rohealaid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist) sademevee suublasse juhtimisena. Sademeveest vabanemiseks kaaluda just eelnimetatud looduslähedasi lahendusi. Kavandatava tegevusega eeldatavalt nõrgvett ei kaasne. Detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust ning alal ei ole varasemalt toimunud tootmist ega muud keskkonnaohtlikku tegevust. Seetõttu ei ole eeldada olulist pinnase- või põhjavee reostust, mis seaks piirangud edasisele ehitustegevusele. Hotell-SPA rajamisega ei kaasne eeldatavalt olulist mõju põhja- ja pinnaveele.

4.1.3 Mõju õhule

Eeldatav mõju õhule on lühiajaline ehitustööde perioodil, kui kasutatakse tehnikat, mille töös hoidmisel toimub saasteainete paiskumine õhku ning edaspidi hoonete eksploatatsiooniperioodil kütteseadmed. Õhusaaste on tõenäoline ehitustegevuse protsessis ehitusmasinate kasutuse tõttu. Peamiseks õhusaaste allikaks võib olla hoonete soojavarustus, mille lahendamisel kaaluda keskkonnasäästlikke tehnoloogiaid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud (õhusaaste, valgusreostus, müra, vibratsioon), mis võivad tekitada ohtu inimese tervisele ei suurene määral, mida saab pidada oluliseks. Samuti on õnnetuste esinemise tõenäosus väike

4.1.4 Mõju kliimale

Kavandatava ehitustegevusega kaasneb ehitusmaterjalide tootmine ja tarbimine, mille käigus emiteeritakse muuhulgas õhku kasvuhoonegaase. Arvestades tegevuse mahtu ei ole oodata sellest tingituna olulist mõju kliimamuutustele. Hoonete kasutusega kaasneb energia tarbimine nii kütte-, ventilatsiooni kui elektrilahendustes. Arvestades tegevuse mahtu ei ole oodata sellest tingituna olulist mõju kliimamuutustele.

4.1.5 Mõju jäätmetekkele

Ehitustegevuse käigus tekib väga erinevas koguses jäätmeid. Osa neist saab kasutada kohapeal, osa suunata uuesti kasutusse ja osa läheb utiliseerimisele. Olmejäätmeid tekib ehitustegevuse käigus eeldatavalt vähe ning eeldatavalt ei ületa piirkonna keskkonnataluvust. Tekkivate jäätmete koguseid ei ole teada. Hoonete kasutamisel tekivad eeldatavalt põhiliselt pakendijäätmed, biolagunevad- ja olmejäätmed. Ehitusega kaasnevad jäätmed viiakse taaskasutusse. Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud jäätmehoolduseeskirjaga. Konkreetsed tegevused on välja toodud jäätmehoolduseeskirjas. Tegevuse jäätmete- ja energiamahukust on võimalik piirata kasutades parimaid võimalikke tehnoloogiaid. Nõuetekohasel käitlemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust.

4.2 Oht inimese tervisele või keskkonnale

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt on võimalik, et esineb avariilukordasid, mille tulemusena reostub või saastub pinnas, pinnavesi, põhjavesi, õhk. Reostusohu pinnasele, pinna- ja põhjaveele võib põhjustada mõni suurem ja pikemaajaline avarii reoveetrassidega. SPAs potentsiaalselt kasutatavate keemiate mahud on väiksed ning avariilukorras tekkivad kahjud minimaalsed. Võimalikud avariilukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused on vajalik planeerimismenetluses läbi kaaluda.

Kavandatava tegevusega kaasnevana on oodata liikluskoormuste tõusu. Samas ei saa seda pidada oluliseks ning liikluse ja liiklusest põhjustatud õhusaaste tasemete märgatavat tõusu ei kaasne. Planeeringu alale on kavandatud ka parkla rajamine ca 40-le sõiduautole ja kahele bussile, mis parandab praegust parkimiskorraldust.

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole oodata olulist lõhnahäiringut, valgusreostuse, soojuste ega kiirguse teket.

Planeeritava elluviimisega ei kaasne eeldatavalt ohtu inimese tervisele või keskkonnale, sh ei muutu õnnetuste esinemise tõenäosus (pidades kinni ohutusnõuetest).

4.3 Mõju suurus ja ruumiline ulatus sh geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond

Lähimad korterelamud ja eramud paiknevad planeeringuala kõrval. Detailplaneeringuga kavandatu elluviimise mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole suur ning piirdub enamike tegurite osas planeeringualaga.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uue hoone ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga. Ehitustööde tegemisel võtta arvesse sotsiaalministri 04.03.2002 määrust nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”.

Hilisema vibratsiooni kohta eelhinnangu tegemisel teave puudub. Ehitismüra piirväärtusena rakendatakse elamualadel kella 21.00–7.00 asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemepäeval 50 dB ja öösel 40 dB. Alus keskkonnaministri 16.12.2016 nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”. Hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti Standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”.

Varasemalt on planeeringu alal olnud hoonestus, kuid madalam. Detailplaneeringuga kavandatava hoone kõrgus ei ületa hinnanguliselt kinnistul oleva metsa kõrgust. Seega hoone ehitusega ei kaasne elamukinnistutele täiendavaid varje kuid, tekitab suurema meretuulte tõkke. Privaatsuse tagamiseks tuleks säilitada sõidutee ja rajatva Hotell-SPA vahele maksimaalselt kõrghaljastust.

Üldplaneeringu (joonis 2) arvamusküsitluse kokkuvõttest tulenevalt leiab 68.8% vastanutest, et mereäärsele metsaalale tuleks rajada kuurordihooneid ning 12% leiab, et tuleks rajada eramuid. Seega 80.8% arvamusküsitluses osalenutest leiavad, et mereäärsele metsaalale võib tulla hoonestus. Piirkonda Hotell-SPA rajamisel tõuseb piirkonda külastatavate sise- ja välituristide arv, kes tarbivad ka kõrvalteenuseid (kaubandus, toitlustus, teenused jms). Hotell-SPA pakub tööd piirkonnas elavatele inimestele, seega mõjub eeldatavalt Hotell-SPA rajamine positiivselt kohalikule kogukonnale.

4.4 Eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sh looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus

Planeeringu eesmärgiks on parimal moel arvesse võtta juba olemasolevat keskkonda ja tuua esile selle eripära. Uushoonestus näha ette sarnase vormikeelega, mis sulanduks olemasolevasse maastikku. Oluline on siin säilitada ja luua sobiv tasakaal looduse ja loodava tehiskeskonna vahel. Tehiskeskond kujundatakse looduskeskkonnale sobivaks.

Hotell-SPA kavandamine antud alale on piirkonnale ja teenuse vajadusele iseloomulik ning tagab jätkusuutliku arengu.

Hotell-SPA kavandamine ei ole vastuolus üldiste linna arengusuundumustega, vaid toetab piirkonna jätkusuutlikku arengut. Linnaruumiliselt paikneb ala tupiktänaval, eemal läbivatest teedest. Ala ilme muutused tulenevalt hoonestamisest, kuid ei domineeri maastikus. Läheduses olevatel kinnistutel asub mitmekorruseline korterelamu ning eramud. Linnaruumiliselt olulisi muudatusi planeeringuga ei kaasne. Detailplaneeringu elluviimine ei oma maastikuilmele olulist negatiivset mõju KSH mõistes.

Eelnevast tulenevalt kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ala väärtusele ja tundlikkusele. Vastavalt Maa-ameti kaardirakendusele ei asu planeeringualas kultuurimälestisi.

4.5 Mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale

Planeeringualal ja selle läheduses puuduvad Natura 2000 võrgustiku alad. Mere tn 12 kinnistust ligikaudu 1000 m kaugusele jäävad Natura 2000 võrgustikku kuuluvad Lahemaa loodus- ja linnuala, kuid ebasoodne mõju nendele aladele on välistatud. Planeeringualas võib asuda kaitstav loodusobjekt katteseemnetaim *Lathyrus japonicus* subsp. *maritimus* (rand-seahernes). Maa-ameti kaardil välja toodud levikualal (EELIS kood KLO9306369) ehitustöid ei toimu, kuid kinnistu edasise kasutamisega võib kaasneda minimaalset ohustatavat tegevust seoses ranna-ala külastajate arvu suurenemisega (võib esineda tallumist). Vajadusel rakendada meetmeid ohu minimaliseerimiseks nt rajada laudtee, vältimaks kaitstavale rand-seahernele tugevat tallumist.

4.6 Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju

Mõju avaldub eelkõige looduskeskkonnale ning lühiajaliselt ehitusperioodil, mil kasutatakse ehitusmasinaid hoonete ja rajatiste püstitamiseks.

Varem piirkonnas kavandatud muude arenduste realiseerimisega koos ei ole oodata kavandatava tegevusega seonduvat olulist mõjude kumuleerumist või koosmõjude esinemist ega piiriülest mõju.

5 ASJAOMASTE ASUTUSTE SEISUKOHAD

KeHJS § 33 lg 6 kohaselt on KSH algatamise vajalikkuse kohta küsitud arvamust Keskkonnaametilt, kes oma 13.12.2023 kirjas nr 6-5/23/23426-2 asus seisukohale, et „*Lähtudes kavandatavast tegevusest, selle asukohast ning teadaolevast informatsioonist, on Keskkonnaamet asjaomase asutusena seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju (KeHJS § 2² mõistes) ning keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.*“

6 KOKKUVÕTE

Kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Võttes aluseks, et detailplaneeringuga kavandatakse Hotell-SPA rajamist, võib planeeringuga kaasnevaid keskkonnamõjusid lugeda väheoluliseks, mistõttu puudub vajadus KSH menetluse algatamiseks Mere tn 12 ja Mere tn 12a kinnistu osas.

Loksa Linnavalitsusele teadaolevast informatsioonist tulenevalt saab järeldada, et kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnanätingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

7 EELHINNANGUGA TUTVUMISE AEG JA KOHT

Strateegilise planeerimisdokumendi algataja ja kehtestaja on Loksa Linnavalikogu, koostamise korraldaja on Loksa Linnavalitsus ja koostaja on linnaarhitekt-ehitusnõunik Aleksander Skolimowski: aleksander.skolimowski@loksa.ee +372 565 2900. Detailplaneeringu koostamisest huvitatu on Larvik Capital OÜ.

KSH eelhinnangu koostaja on Loksa Linnavalitsuse arendus- ja keskkonnanõunik Karin Ilves.

Eelhinnang kuulub detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise materjalide hulka ning eelhinnanguga on võimalik tutvuda detailplaneeringu materjalide väljapaneku juures ning [Loksa linna kodulehel](#) ja [dokumendiregistris](#).

Karin Ilves

arendus- ja keskkonnanõunik
karin.ilves@loksa.ee
+372 5304 8333

Loksa Linnavalitsus

registrikood: 75013457
linn@loksa.ee
603 1253