



LOKSA LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Loksa linn

17. juuni 2021 nr 15

Loksa linna Mere tn 18 kinnistu detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneeringu menetlus

Loksa linna Mere tn 18 kinnistu detailplaneeringu koostamine algatati Loksa Linnavalikogu 25.07.2019 otsusega nr 26, eesmärgiga elamumaa juhtotstarbega kinnistu (katastritunnusega 42401:004:0013, suurusega 8877 m²) võtta sihtotstarbeliselt kasutusele, jagades selle kolmeks väikeelamu krundiks. Loksa Linnavalitsuse 20.12.2019 korraldusega nr 260 täpsustas Loksa Linnavalitsus Mere tn 18 detailplaneeringut ning kinnitas 09.01.2020 korraldusega nr 8 lähteseisukohad Mere tänav 18 kinnistu üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamiseks.

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise tellimiseks ja koostamiseks olid 15.01.2020 sõlmitud kolmepoolne leping Loksa Linnavalitsuse, huvitatud isiku Toomas Veltmanni ja planeeri osühingu A&T Arhitektid vahel.

Detailplaneeringu algatamisest ning lähteseisukohti ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest teavitati 27.12.2019 elektroonilises väljaandes Ametlikud Teadaanded ja ajalehes Loksa Elu oktoobris 2020.

Seoses COVID-19 viiruse puhanguga riigis ja Vabariigi Valitsuse poolt väljakuulutatud eriolukorraga, tavapäraselt detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavat avalikku arutelu Loksa linnas ei toimunud.

Detailplaneering on kooskõlastatud Maanteeametiga (25.08.2020, nr 15-2/20/36686-2), Maaametiga (03.09.2020 kiri nr 6 3/20/112402-2), Keskkonnaametiga (04.09.2020, nr 6 2/20/13374-2), Päästeameti Põhja päästkeskusega (07.09.2020) ja tehnovõrkude valdajatega: osühinguga Loksa Haljastus (30.07.2020) ja osühinguga Elektrilevi (04.08.2020 nr 6402144517). Planeeringulahendusele on oma nõusoleku andnud planeeringust huvitatud isik Toomas Veltmann (06.04.2021).

Loksa Linnavalitsus esitas 17.12.2020 kirjaga nr 7-2/1255/2020-2 detailplaneeringu Rahandusministeeriumile täiendavate kooskõlastuste määramiseks. Rahandusministeerium 08.01.2021 kirjaga nr 14-11/9046-2 ei määranud täiendavaid kooskõlastusi muude asutustega ja tagastas planeeringu edasiseks menetlemiseks.

Detailplaneering võeti vastu Loksa Linnavalikogu 04. veebruari 2021 otsusega nr 2 ning suunati avalikule väljapanekule. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 01.03.2021 kuni 31.03.2021, mille kestel detailplaneeringule avaldas arvamust naabermaaiüksute Mere tn 31

ja 33 omanik Triin Viljasaar. E-kirja vahetuse teel sai avaliku väljapaneku ajal küsimusi esitanud puudutatud isik oma küsimustele vastused ja vastuväiteid ülesse ei jäänud. Detailplaneeringu materjal on kättesaadav Loksa linna kodulehe aadressil: <https://www.loksalinn.ee/algatused-ja-menetlused>.

Loksa Linnavalitsus esitas 07.04.2021 Rahandusministeeriumile kirjaga nr 7-2/284/2021 Loksa linna Mere tn 18 kinnistu detailplaneeringu heakskiidu saamiseks planeerimisseaduse §142 lõike 5 ja §90 lõike 1 alusel.

Rahandusministeerium on 05.05.2021 oma kirjas nr 14-11/2732-2 andnud heakskiidu Loksa linna Mere tn 18 kinnistu detailplaneeringule ning tagastanud planeeringu kohalikule omavalitsusele kehtestamise üle otsustamiseks.

Planeeritav ala ning detailplaneeringuga kavandatav

Planeeritav ala, suurusega 8877 m², paikneb Loksa linna edelapoolses osas Mere tänava ja Hara lahe vahelisel metsaga kaetud alal. Planeeritav ala hõlmab Mere tn 18 kinnistut (katastritunnus 42401:004:0013, sihtotstarve elamumaa 100%).

Koostatava detailplaneeringuga on Mere tn 18 kinnistu ette nähtud jagada enamvähem võrdse suurusega kolmeks väikeelamu krundiks viisil, et keskmine krunt on kuigi palju suurem kui äärmised. Krundijaotuse tulemusena on moodustatud kruntide suurused järgmised: krundi pos nr 1 suurus on 2945 m², krundi pos nr 2 suurus on 2987 m² ja krundi pos nr 3 suurus on 2945 m², mis vastab üldplaneeringus ette nähtud min krundi suurusele 1500m².

Detailplaneeringuga on kavas rajada igale planeeritavale krundile kolm eraldiseisvat hoonet: elamu ja kaks abihoonet, ehitisealusepinnaga kokku 250 m², mis vastab üldplaneeringule. Hoonete rajamine on plaanis viisil, mis kahjustab võimalikult vähe olemasolevat looduskeskkonda. Detailplaneeringuga on määratud kõrghaljastuse säilitamise vajaduse osakaal kruntidel ja on seatud tingimused olemasoleva loodusliku keskkonna sh ka liigirikkuse, maastiku, pinnase säilitamise võimalused.

Põhjendused detailplaneeringu kehtestamiseks

Kehtiva Loksa linna üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav maaüksus üldplaneeringu kohase elamumaa juhtotstarbega alal. Üldplaneeringuga moodustatud maastikukaitseala piiriettepanekule on Mere tänav 18 maaüksus sellest alast välja lõigatud. Seega, eelduslikult on kehtiva üldplaneeringuga nõustatud, et nimetatud maaüksus, aadressiga Mere tn 18, on võimalik kasutusele võtta elamumaana ja sinna saab seada ehitusõigust vastavalt üldplaneeringus ette antud tingimustel.

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku üldplaneeringu kohase ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks, mis on põhjendatud sellega, et planeeringuala jääb ca 220 m kaugusele maa-ameti kaardil kajastatud põhikaardi järgsest tavalisest veepiirist. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek lõigata planeeringuala välja üldplaneeringuga kehtestatud ranna ehituskeeluvööndist, üldsuurusega 8877 m² ulatuses.

Planeeritav ala paikneb Mere tänava (riigitee 11284, Mere tee) üldplaneeringus kehtestatud riigitee 50 m laiuses kaitsevööndis. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut kehtiva 50 m teekaitsevööndi osas, arvestades, et vastavalt EhS § 71 lõikele 3 on linna tänava kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Maanteeameti 27.11.2019 kirjas nr 15-2/19/53828-2 esitatud seisukohtadega.

Vastavalt kehtivale Loksa linna üldplaneeringule tuleb kõrghaljastusega kruntidel säilitada kõrghaljastuse osakaal 70% krundi pindalast. Tiheasustusalas on kohustus taotleda raieluba kohalikult omavalitsuselt ehk Loksa Linnavalitsuselt. Isetekkelist alusrinnet ei ole võimalik ja vajalik säilitada ja lugeda säilitamisele kuuluva haljastuse alla üldplaneeringust tuleneva nõude mõistes. Samas on teadaolevalt okaspuid kimbutamas erinevad haigustekitajad nt koore-ürask. Selliste haigete puude säilitamine pole mitte lihtsalt otstarbetu vaid ka ohtlik inimeste varale ja tervisele. Planeeringuga saab lisada tingimuse, et 70% haljastuse säilitamise vajadus üldplaneeringu mõistes tähendab, et seda arvestatakse jõus oleva haljastuse ehk elujõus olevate puude osas. Vajadusel lisatakse juurde asendusistutus noorte (okaspuu) istikute näol. Loksa Linnavalitsuse kohustus on jälgida üldplaneeringu nõuetest kinni pidamist sh ka haljastuse osakaalu säilitamise ja sh ka taastamise koha pealt.

Lähtudes ülaltoodust, vaadanud läbi Loksa linna Mere tn 18 kinnistu detailplaneeringu (koostaja A&T Arhitektid OÜ, töö nr PL-03-19/DP) 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 Mere tn 18 kinnistu detailplaneering, koostaja A&T Arhitektid OÜ, töö nr PL-03-19/DP.
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 teatavakstegemisest.
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