



Loksa Linnavalitsus

Teie: 31.01.2024 nr 7-2/136/2024

Meie: 28.02.2024 nr 14-3/638-1

### **Loksa linna Mere tn 12 ja Mere tn 12a kinnistute detailplaneering**

Loksa Linnavalitsus esitas Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile 31.01.2024 kirjaga nr 7-2/136/2024 vastavalt planeerimisseaduse (PlanS) § 81 lõikele 1 ettepanekute saamiseks Loksa Linnavolikogu otsuse eelnõu „Mere tn 12 ja Mere tn 12a kinnistute detailplaneeringu algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ (eelnõu). Eelnõu lisadeks on „Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks Mere tn 18 kinnistul Loksa linnas“ (lähteseisukohad) ja „Loksa linna Mere tn 12 ja Mere tn 12a kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang“ (eelhindang). Materjalide hulgas oli ka Keskkonnaameti seisukoht detailplaneeringu KSH vajalikkuse kohta (Keskkonnaameti 13.12.2023 kiri nr 6-5/23/23426-2).

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 ehitusõigus Hotell-SPA rajamiseks. Planeeringuala hõlmab Loksa linnas Mere tn 12 ja Mere tn 12a kinnistuid, ala suuruseks on ca 0,9 ha.

Algatatav detailplaneering sisaldab ettepanekut kehtiva Loksa linna üldplaneeringu (kehtestatud Loksa Linnavolikogu 14.05.2009 otsusega nr 38) muutmiseks juhtotstarbe osas, kuna alale soovitakse Hotell-SPA rajada.

Tutvunud esitatud materjalidega, märgime ruumilise planeerimise korraldamise valdkonnast järgmist:

1. Juhime tähelepanu, et planeeringuala jääb kogu ulatuses Läänemere ranna piiranguvööndisse ning valdavalt metsamaa kõlvikule. Rannal metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd ranna piiranguvööndi piirini (looduskaitseaduse § 38 lõige 2). Ranna ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud (looduskaitseaduse § 38 lõige 3). Vastavalt looduskaitseaduse (LKS) § 40 lõikele 4 tuleb ehituskeeluvööndi vähendamiseks kohalikul omavalitsusel esitada Keskkonnaametile taotlus PlanS kohaselt kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu. Seega antud juhul tuleks detailplaneeringuga teha üldplaneeringu muutmise ettepanek ka ehituskeeluvööndi

vähendamise osas. KSH eelhinnangu esimeses peatükis toodud lause, et eelduste kohaselt kavandatud ehitustegevus ei toimu ranna ehituskeeluvööndis ega ka Mere tänava tee kaitsevööndis, on seega ekslik.

Palume eeltoodust tulenevalt detailplaneeringu algatamise eelnõud, lähteseisukohti ning KSH eelhinnangut täiendada.

2. Märgive, et vastavalt PlanS § 142 lõikele 2 kohaldatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid. Palume eeltoodust tulenevalt otsuse eelnõus olevaid paragrahve korrigeerida.

3. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 35 lõikest 5 kohaselt peab keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamise või algatamata jätmise otsus sisaldama vähemalt strateegilise planeerimisdokumendi nimetust ja eesmärki; strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algataja, koostamise korraldaja, koostaja ja kehtestaja nime ja kontaktandmeid; keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise põhjendust; strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise otsusega tutvumise aega ja kohta.

Sellest tulenevalt palume otsuse eelnõusse lisada strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algataja, koostamise korraldaja, koostaja ja kehtestaja nimed ja kontaktandmed. Palume lisada ka otsusega tutvumise aega ja koht.

4. PlanS § 6 punkti 12 kohaselt on planeeringu lähteseisukohad planeerimismenetluses algatamisel või pärast algatamist koostatav dokument, milles planeeringu koostamise korraldaja kirjeldab planeeringu koostamise vajadust, eesmärki ja ülesandeid, mida planeeringuga kavatakse lahendada, esitab planeeringu koostamise eeldatava ajakava ning annab ülevaate planeeringu koostamiseks vajalike uuringute tegemisest ja planeeringu koostamisse kaasatavatest isikutest.

4.1 Kuna detailplaneeringu lähteülesandes ei ole käsitletud planeeringu koostamise vajadust, siis palume selles osas lähteülesannet täiendada.

4.2 Palume märkida Harju maakonnaplaneering 2030+ lähteülesande peatükki 5 arvestamisele kuuluvate dokumentide hulka ning planeeringu koostamisel arvestada maakonnaplaneeringu põhimõtetega. Siinkohal märgive, et maakonnaplaneering on kehtestatud hiljem (2018) kui üldplaneering (2009) ning eelkõige seetõttu on vajalik maakonnaplaneeringus ette nähtud põhimõtetega arvestada.

Juhime tähelepanu, et maakonnaplaneeringu kohaselt on planeeringualaga piirnevale alale maakonnaplaneeringu koostamise käigus esitatud ettepanekute alusel lisatud perspektiivne kergliiklustee. Palume kohalikul omavalitsusel kaaluda piirkonna kergliiklustee välja arendamist.

4.3 Palume lähteseisukohtades esitada planeeringu koostamise eeldatav ajakava ning anda ülevaade planeeringu koostamiseks vajalike uuringute tegemisest.

4.4 Palume lähteseisukohtade pealkiri viia vastavusse otsuse eelnõu ning KSH eelhinnangu pealkirjaga.

5. Palume KSH eelhindangu joonistele peale märkida detailplaneeringu planeeringuala ning täiendada KSH eelhindangut planeeringualal kehtivate kitsenduste osas.

6. PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Palume detailplaneeringu koostamisel silmas pidada, et üldplaneeringu muutmise vajadust on vaja põhjendada ning soovituslik on põhjendused juba üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamisel välja tuua.

Soovitame tutvuda Rahandusministeeriumi koostatud juhendi "[Nõuandeid detailplaneeringu koostamiseks](#)" punktiga 5.3.2, mis käsitleb muu hulgas üldplaneeringu muutmise vajaduse kaalumist: 5.3.2. [KUIDAS SELGUB MÕJUDE HINDAMISE VAJADUS?](#) - Planeerimine.ee.

7. Lähtudes esitatud materjalidest on Regionaal- ja Põllumajandusministeerium seisukohal, et Mere tn 12 ja Mere tn 12a kinnistute detailplaneeringu KSH menetluse algatamine ei ole otstarbekas, kui KSH eelhindangus on põhjendatult leitud, et kavandatud tegevusega tõenäoliselt ei kaasne olulist keskkonnamõju. Samas märgime, et vastavalt PlanS § 4 lõike 2 punktile 5 tuleb kohalikul omavalitsusel tagada, et detailplaneeringu koostamisel hinnatakse selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid. Vastavalt PlanS § 126 lõike 1 punktile 12 on võimalik detailplaneeringu koostamise käigus seada vajalikud keskkonnatingimusi tagavad nõuded. Palume eeltoodust detailplaneeringu koostamisel lähtuda.

Siinjuures palume tutvuda ka Rahandusministeeriumi koostatud juhendiga „[Nõuandeid detailplaneeringu koostamiseks](#)“, mille peatükis 5.3. on käsitletud asjakohaste mõjude hindamise teemat [5.3. ASJAKOHASTE MÕJUDE HINDAMINE - Planeerimine.ee](#).

Palume enne detailplaneeringu vastuvõtmist esitada detailplaneering koos lisamaterjalidega Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile arvamuse avaldamiseks ning tulenevalt PlanS § 142 lõikest 4 täiendavate koostöötegijate ja kaasatavate isikute ning asutute määramiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Heddy Klasen

Ruumilise planeerimise osakonna juhataja

Terje Tomson

5624 8103 [terje.tomson@agri.ee](mailto:terje.tomson@agri.ee)