



KESKKONNAAMET

Värner Lootsmann
linnapea
Loksa Linnavalitsus
linn@loksa.ee

Teie 20.11.2023 nr 7-2/1298/2023

Meie 13.12.2023 nr 6-5/23/23426-2

Seisukoht Loksa linna Mere tn 12 ja 12a kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta

Austatud Värner Lootsmann

Esitasite Keskkonnaametile keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lg 6 alusel seisukoha andmiseks Loksa Linnavalikogu otsuse „Mere tn 12 ja Mere tn 12a kinnistute detailplaneeringu algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ eelnõu koos lisadega¹.

Planeeringuala suurusega ca 0,9 ha asub Harjumaal Loksa linnas kinnistutel Mere tn 12 ja Mere tn 12a². Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistutel ehitusõiguse määramine Loksa linna sobiva hotell-SPA rajamiseks, tehnorajatiste ja -võrkude planeerimine, haljastuse ja heakorra põhimõtete ning servituutide vajaduse määramine.

Lähtudes kavandatavast tegevusest, selle asukohast ning teadaolevast informatsioonist, on Keskkonnaamet asjaomase asutuse seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju (KeHJS § 2² mõistes) ning keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamine ei ole eeldatavalt vajalik³.

Siiski toome välja järgmised märkused, mille alusel palume materjale täiendada:

1. Tulenevalt otsuse eelnõust toodust palume otsuse eelnõu lisa 2 „Loksa linna Mere tn 12 ja Mere tn 2a kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang“ (edaspidi eelhindang) ptk-s 2.1 Loksa linna üldplaneeringu puhul välja tuua ka asjaolu, et algatatav detailplaneering ei ole üldplaneeringu kohane ning teeb ettepaneku selle muutmiseks.
2. Detailplaneeringu alal ei asu Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) kohaselt ühtegi looduskaitsealade (LKS) § 4 lg-s 1 nimetatud kaitstavat loodusobjekti, kuid alast lääne ehk mere pool piirnevad kinnistud III kategooria kaitsealade liigi rand-seaheme elupaigaga. Eelhindangus käsitleti, et rand-seahernes võib ka alal esineda. Keskkonnaameti hinnangul kasvab rand-seahemes rannaribal hajusalt ning **eeldatavalt planeeritav tegevus oluliselt ei kahjusta rand-seahernekst**. Ala ümbritsev Loksa rand on juba praegu suure kasutusega ning mõõdukas tallamine sobib liigile.
3. Eelhindangu ptk-s 4.2 (lk 7) on kirjutatud: „Kavandatava tegevusega kaasnevana on oodata mõningast liikluskoormuse tõusu.“ Keskkonnaameti hinnangul on kavandatava tegevusega kaasnevalt oodata mitte mõningast, vaid suurt liikluskoormuse tõusu. Praegu on parkimine aktuaalne eelkõige suplushooajal, spaa puhul aastaringselt. Praegu kasutavad ala parkimiseks

¹ Kiri on registreeritud Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis 20.11.2023 nr 6-5/23/23426 all.

² Katastritunnused vastavalt 42401:002:0027 ja 42401:001:0172.

³ Seisukoht on antud Keskkonnaameti pädevusse jäävas osas.

rannakülastajad, kuid parkimisala jääb ehituse alla, mistõttu **palume, et eelhinnangus täpsustataks, kuidas parkimine lahendatakse.**

4. Maa-ameti kaardirakenduse põhikaardi kohaselt jäävad detailplaneeringu alal paiknevad kinnistud kogu ulatuses Läänemere ranna piiranguvööndisse ning asuvad osaliselt metsamaa kõlvikul. Rannal metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd ranna piiranguvööndi piirini (LKS § 38 lg 2). Ranna ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud (LKS § 38 lg 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. Eelnevale tuginedes ei ole märgitud asukohta ehitamine kooskõlas kehtiva seadusega ning ehitustegevus antud asukohas ei ole kooskõlas ranna- ja kalda kaitse-eesmärkidega. Ehitustegevus ei saa olla vastuolus LKS-ga.

Ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusoleku andmise menetlus toimub LKS [§ 40 lg 4](#) alusel planeerimiseseaduse kohaselt pärast planeeringu vastuvõtmist. Seega ei saa Keskkonnaamet LKS-st lähtudes anda planeeringu kooskõlastamise protsessis ehituskeeluvööndi vähendamise nõusolekut või keelduda nõusoleku andmisest enne planeeringu vastuvõtmist. Lõpliku seisukoha ehituskeeluvööndi vähendamisele annab Keskkonnaamet siis, kui detail/üldplaneering on vastu võetud ning kohalik omavalitsus Keskkonnaametile esitanud põhjendatud taotluse.

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 piirangu eesmärk on vältida ehitustegevust veekogude rannal ja kaldal. 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 jm. Ehituskeeluvööndi vähendamise üle otsustamine on pikk ja kaalutlemist nõudev protsess, mis nõuab mitmete erinevate asjaolude uurimist.

Eeltoodust tulenevalt saab Keskkonnaamet oma lõpliku ja siduva seisukoha ehituskeeluvööndi vähendamise osas esitada pärast planeeringu vastuvõtmist.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Helen Manguse

juhataja

keskkonnakorralduse büroo

Egle Smith 5697 0213 (keskkonnakorraldus)

egle.smith@keskkonnaamet.ee

Gerda Kirs 5427 0402 (looduskasutus)

gerda.kirs@keskkonnaamet.ee