

Otsuse eelnõu edastamine

Edastame Loksa Linnavolikogu otsuse eelnõu „Loksa linna Mere tn 12 ja 12a kinnistute detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine”

ALGATAJA:	Loksa Linnavalitsus
TÜÜP:	otsus
ALUS:	kohaliku omavalitsuse korralduse seadus § 6 lg 1 ja § 7 lg 2 planeerimisseaduse § 134
ETTEKANDJA:	abilinnapea

/allkirjastatud digitaalselt/

Värner Lootsmann
linnapea

Lisad:

Seletuskiri Loksa Linnavolikogu otsuse eelnõu „Loksa linna Mere tänav 12 ja 12a kinnistute detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine” juurde

Loksa Linnavolikogu otsuse eelnõu „Loksa linna Mere tänav 12 ja 12a kinnistute detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine”

Loksa linna Mere tänav 12 ja 12a kinnistute detailplaneering

Seletuskiri Loksa Linnavalikogu otsuse eelnõu „Loksa linna Mere tänav 12 ja 12a kinnistute detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine” juurde

Planeeringualal Loksa linnas asuvad hoonestamata Mere tn 12 (42401:002:0027, ühiskondlike ehitiste maa 100%), Mere tn 12a (42401:001:0172, üldkasutatav maa 100%), Mere tn 12c (42401:001:0249, üldkasutatav maa 100%) ja osaliselt Mere tn 14 (katastritunnus 42401:001:0252, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 183653 m², registriosaga nr. 3725450) maaüksused. Planeeringu eesmärgiks on Mere tn 12, Mere tn 12a ja Mere tn 12c kinnistute sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine Loksa linnas sobiva hotell-SPA rajamiseks, tehnoerajaliste ja –võrkude planeerimine, haljastuse ja heakorra põhimõtete ning servituutide vajaduse määramine.

Kuna Mere tn 12a kinnistu metsamaale on ehitamine looduskaitseliste piirangute tõttu perspektiivitu, on Mere tn 14 kinnistust moodustatud Mere tn 12c kinnistu, millele on planeeritud hoonestusala hotell-SPA ehitamiseks.

Detailplaneeringuga muudetakse üldplaneeringut, vähendades planeeritud hoonestusala ja teede aluse maa osas ranna ehituskeeluvööndi ulatust ning samuti planeeritud juhtotstarbe osas (liita kinnistud ja muuta nende sihtotstarve ärimaaks). Ranna ehituskeeluvööndi vähendamist on planeeritud hoonestusala ja liikluspindade ulatuses pindalaga 7139 m², millest hoonestusala moodustab 4699 m².

Detailplaneeringu üheks eesmärgiks on Mere tn 12 ja Mere tn 12a maaüksuste liitmine üheks ärimaa krundiks ning määrata uuele Positsioon 1 krundile ehitusõigus ning hoonestusala (kuni 7-korruseline ärihoone, hotel, SPA, restoran, ehitusaluse pinnaga kuni 2300 m²). Positsioon 1 krundist moodustatakse eraldi katastriüksus. Samuti moodustatakse Mere tn 12c maaüksusest Positsioon 2 krunt, kuhu määratakse ehitusõigus ning hoonestusala (kuni 2-korruseline ärihoone, hotel, SPA, restoran, ehitusaluse pinnaga kuni 1000 m²).

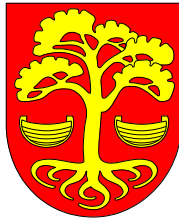
Positsioon 1 krunt ja Positsioon 2 krunt on lubatud perspektiivselt liita üheks katastriüksuseks, vastavalt planeeringust huvitatud isiku ja kohaliku omavalitsuse kokkuleppele. Kruntide liitmisel määratud ehitusõigus summeeritakse kokku. Mere tn 14 maaüksusele moodustatakse Positsioon 3 krunt juurdepääsutee jaoks. Positsioon 3 krundist eraldi katastriüksust ei moodustata.

Detailplaneeringust on teavitatud Keskkonnaametile (19.06.2025 nr 6-2/25/10329-2) ja Maa- ja Ruumiametile (18.06.2025 nr 6-3/25/8294-2), kooskõlastatud Terviseametiga (06.03.2025 nr 9.3-1/24/6578-4), Päästeametiga (17.03.2025 nr 7.2-3.1/1023-1) ja tehnovõrkude valdajatega: osaühinguga Loksa Haljastus (20.02.2025), Telia Eesti AS-ga (28.02.2025 nr 39495001), osaühinguga N.R. Energy (11.04.2025 nr 20250411-1) ning osaühinguga Elektrilevi (18.02.2025 nr 6531297276).

Ettepanek on võtta vastu Loksa linna Mere tn 12 ja 12a kinnistute detailplaneering (koostaja DAGOpen OÜ Arhitektuuribüroo, töö nr 24 - 14) ning suunata see avalikule väljapanekule. Detailplaneeringu originaaldokumentidega on võimalik tutvuda Loksa Linnavalitsuse kodulehel aadressil <https://www.loksalinn.ee/detailplaneeringud>.

/allkirjastatud digitaalselt/

Peep Linno
linnaarhitekt-ehitusnõunik
peep.linno@loksa.ee



LOKSA LINNAVOLIKOGU

O T S U S

Loksa linn

. september 2025 nr

**Loksa linna Mere tn 12 ja 12a kinnistute
detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule
väljapanekule suunamine**

Käesolev detailplaneering on algatatud 04.04.2024 Larvik Capital OÜ 07.11.2023 esitatud taotluse alusel, millega Larvik Capital OÜ soovis algatada detailplaneeringu Loksa linnas kinnistutel Mere tn 12 ja Mere tn 12a. Loksa Linnavolikogu 04.04.2024 otsusega nr 19 algatati detailplaneering, kinnitati lähteseisukohad ja jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Mere tn 12, Mere tn 12a ja Mere tn 12c kinnistute sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine Loksa linnas sobiva hotell-SPA rajamiseks, tehnorajatiste ja –võrkude planeerimine, haljastuse ja heakorra põhimõtete ning servituutide vajaduse määramine.

Planeeringualal asuvad hoonestamata Mere tn 12 (42401:002:0027, ühiskondlike ehitiste maa 100%), Mere tn 12a (42401:001:0172, üldkasutatav maa 100%), Mere tn 12c (42401:001:0249, üldkasutatav maa 100%) ja osaliselt Mere tn 14 (katastritunnus 42401:001:0252, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 183653 m², registriosaga nr 3725450) maaüksused.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Loksa linna üldplaneeringust (kehtestatud 14.05.2009 Loksa Linnavolikogu otsusega nr 38, edaspidi üldplaneering), kus Mere tn 12, Mere tn 12a ja Mere tn 12c maaüksused asuvad detailplaneeringu koostamise kohustusega alal ning Mere tn 12 maaüksuse maakasutuse juhtotstarve on supelranda teenindava äriehitise maa ning Mere tn 12a ja Mere tn 12c maaüksuste maakasutuse juhtotstarve on parkmetsa maa.

Käesoleva detailplaneeringuga on tehtud ettepanek muuta osaliselt Loksa linna üldplaneeringut, muutes osaliselt ehituskeeluvööndi piiri vastavalt Põhijoonisele. Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik, et võimaldada Mere tn 12, Mere tn 12a ja Mere tn 12c maaüksustele planeeritud kruntidele ühe hotell-spa hoone rajamist üldplaneeringu järgsele alale, kus erandkorras läbi detailplaneeringu on võimalik taotleda ranna ehituskeeluvööndi vähendamist lähtudes looduskaitseaduse § 40 sätestatud korrast ning viia vastavalt põhijoonisele muudatused sisse üldplaneeringusse.

Detailplaneeringu üheks eesmärgiks (vt lisa: Loksa linna Mere tänav 12-12a kinnistute detailplaneering) on Mere tn 12 ja Mere tn 12a maaüksuste liitmine üheks ärimaa krundiks ning määrata uuele Positsioon 1 krundile ehitusõigus ning hoonestusala (kuni 7-korruseline ärihoone, hotel, SPA, restoran, ehitusaluse pinnaga kuni 2300 m²). Positsioon 1 krundist moodustatakse eraldi katastriüksus. Samuti moodustatakse Mere tn 12c maaüksusest Positsioon 2 krunt, kuhu määratakse ehitusõigus ning hoonestusala hoonestusala (kuni 2-korruseline ärihoone, hotel, SPA, restoran, ehitusaluse pinnaga kuni 1000 m²).

Positsioon 1 krunt ja Positsioon 2 krunt on lubatud perspektiivselt liita üheks katastriüksuseks, vastavalt planeeringust huvitatud isiku ja kohaliku omavalitsuse kokkuleppele. Kruntide liitmisel määratud ehitusõigus summeeritakse kokku. Mere tn 14 maaüksusele moodustatakse Positsioon 3 krunt juurdepääsutee jaoks. Positsioon 3 krundist eraldi katastriüksust ei moodustata.

Loksa Linnavalitsus algatas 09.11.2023 korraldusega nr 268 keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu Loksa linna Mere tn 12 ja Mere tn 12a kinnistute detailplaneeringu koostamiseks. Linnavalitsus teavitas sellest oma kodulehel ja küsis Keskkonnaametilt seisukohta strateegilise hindamise vajalikkuse kohta. Amet vastas (13.12.2023 nr 6-5/23/2346-2), et keskkonnamõjude strateegiline hindamine ei ole vajalik.

Loksa Linnavalitsus, huvitatud isik ja töövõtja sõlmisid 15.04.2024 halduslepingu detailplaneeringu koostamise tellimiseks ja kokkuleppe detailplaneeringu koostamise rahastamiseks. Linnavalitsus pani detailplaneeringu algatamise teate Ametlike Teadaannete kodulehele 18.04.2024. Detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmisest teavitati 26.04.2024 ilmunud ajalehes Harju Elu.

Detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 15.07.2024–14.08.2024 ning avalik arutelu toimus 21.08.2024. Avalikust väljapanekust teavitati juunis 2024 ilmunud ajalehes Loksa Elu. Keskkonnaametit teavitati 20.06.2024 kirjaga nr 7-2/614/2024.

Avalikul arutelul 21.08.2024 oli kohal üks huvitatud isik, kellele tutvustati detailplaneeringu menetlust ja lahendust. Nenditi, et lahendus on huvitav ja vastab kehtivale seadusandlusele. Täpsustavaid küsimusi ega ettepanekuid arutelul ei esitatud.

Detailplaneeringust on teavitatud Keskkonnaametile (19.06.2025 nr 6-2/25/10329-2) ja Maa- ja Ruumiametile (18.06.2025 nr 6-3/25/8294-2), kooskõlastatud Terviseametiga (06.03.2025 nr 9.3-1/24/6578-4), Päästeametiga (17.03.2025 nr 7.2-3.1/1023-1) ja tehnovõrkude valdajatega: osaühinguga Loksa Haljastus (20.02.2025), Telia Eesti AS-ga (28.02.2025 nr 39495001), osaühinguga N.R. Energy (11.04.2025 nr 20250411-1) ning osaühinguga Elektrilevi (18.02.2025 nr 6531297276).

Loksa Linnavalitsus esitas detailplaneeringu 20.05.2025 kirjaga nr 7-2/526/2025 Maa- ja Ruumiametile arvamuse avaldamiseks ja täiendavate kooskõlastuste määramiseks, kes oma 18.06.2025 kirjaga nr 6-3/25/8294-2 määras Mere tn 12 ja 12a kinnistute detailplaneeringule täiendava kooskõlastuse vajaduse Transpordiametiga. Kooskõlastus võetakse vajadusel edasise menetluse käigus, kui Transpordiamet leiab, et see on vajalik seoses Loksa sadama ja sadama navigatsioonimärgistuse mõjuga piirkonnas.

Lähtudes ülaltoodust, vaadanud läbi Loksa linna Mere tn 12 ja 12a kinnistute detailplaneeringu (koostaja DAGOpen OÜ Arhitektuuribüroo, töö nr 24-14) ning juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 7 lg 2 ja planeerimisseaduse § 134, Loksa Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu Loksa linna Mere tn 12 ja 12a kinnistute detailplaneering (koostaja DAGOpen OÜ Arhitektuuribüroo, töö nr 24-14) ning suunata see avalikule väljapanekule.
2. Detailplaneeringu originaaldokumentidega on võimalik tutvuda Loksa Linnavalitsuse kodulehel aadressil <https://www.loksalinn.ee/detailplaneeringud>.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisel.
4. Otsuse peale võib esitada Loksa Linnavolikogule 30 päeva jooksul vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras, arvates otsuse teadasaamise päevast või päevast, mil oleks

pidanud otsusest teada saada või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud tähtaegadel ja korras.

/allkirjastatud digitaalselt/

Rein Heina
volikogu esimees