



KESKKONNAAMET

Värner Lootsmann
linnapea
Loksa Linnavalitsus
linn@loksa.ee

Teie 20.06.2024 nr 7-2/614/2024

Meie 06.08.2024 nr 6-2/24/13288-2

Ettepanekud Loksa linna Mere tn 12 ja Mere tn 12a kinnistute detailplaneeringule

Austatud Värner Lootsmann

Andsite¹ Keskkonnaametile teada, et avalikul väljapanekul on Loksa linna Mere tn 12 ja Mere tn 12a kinnistute detailplaneeringu lähteseisukohad ja eskiislahendus, millele on võimalik arvamusi ja ettepanekuid esitada kuni 14.08.2024.

Planeeritav ala suurusega ca 0,9 ha asub Harju maakonnas Loksa linnas kinnistutel Mere tn 12 ja Mere tn 12a². Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeringuala kinnistute liitmine, nende sihtotstarbe muutmine ärimaaks, hoonestusala, ehitusõiguse, hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine, ehitiste ehituslike tingimuste, liikluskorralduse põhimõtete, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine. Ärimaa krundile määratakse ehitusõigus hotell-SPA rajamiseks. Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) kohaselt ei jää planeeringualale looduskaitsealade (LKS) alusel kaitstavaid loodusobjekte. Keskkonnaamet on varasemalt andnud seisukoha Loksa linna Mere tn 12 ja Mere tn 12a kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajalikkuse osas 13.12.2023 kirjaga nr 6-5/23/23426-2 (edaspidi 13.12.2023 kiri).

Keskkonnaamet on avalikul väljapanekul olevate planeeringumaterjalidega tutvunud ning toob välja järgmised tähelepanekud ja märkused:

1. Detailplaneeringu alast lääne ehk mere pool piirnevad kinnistud III kategooria kaitsealuse liigi rand-seaherne elupaigaga. Oma 13.12.2023 kirja punktis 2 tõime välja, et Keskkonnaameti hinnangul kasvab rand-seahernes rannaribal hajusalt ning eeldatavalt planeeritav tegevus oluliselt ei kahjusta rand-seahernest. Märgive, et III kaitsekategooria liigi osas ei ole meil täiendavaid kommentaare lisada ning kehtib varasem seisukoht.
2. Detailplaneeringu üheks eesmärgiks on ehituskeeluvööndi (edaspidi EKV) vähendamine. EKV vähendamiseks nõusoleku andmise menetlus toimub LKS § 40 lg 4 alusel

¹ Kiri on registreeritud Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis 20.06.2024 nr 6-2/24/13288 all.

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

planeerimisseaduse kohaselt pärast planeeringu vastuvõtmist. Seega ei saa Keskkonnaamet LKS-st lähtudes planeeringu avalikustamisel ettepanekute esitamise või planeeringu kooskõlastamise protsessis anda EKV vähendamise nõusolekut või keelduda nõusoleku andmisest enne planeeringu vastuvõtmist. Lõpliku seisukoha EKV vähendamisele annab Keskkonnaamet siis, kui detail/üldplaneering on vastu võetud ning kohalik omavalitsus on Keskkonnaametile esitanud põhjendatud taotluse. Planeeringu koostamine ainuüksi ei tekita õigustatud ootust EKV vähendamiseks nõusoleku saamiseks. Käesoleval juhul lähtuvalt looduslikust olukorrast, kavandatavast tegevusest ning Keskkonnaameti kogemusest ja senisest praktikast, on EKV vähendamine planeeringualal pigem perspektiivitu. Seega on vähe tõenäoline, et Keskkonnaamet nõustub EKV vähendamisega.

Ruumiotsuste tegemisel tuleb lähtuda esmalt üldreeglist, et ranna EKV-s on LKS § 38 lg 3 kohaselt uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. EKV vähendamine on erandi tegemine üldkehtivale normile ning see võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul ning peab olema kooskõlas ranna kaitse-eesmärkidega, milleks on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Rõhutame, et detailplaneeringu algatamisel läbiviidav KSH eelhindamine ei võrdu mõju hindamisega ranna kaitse-eesmärkidele. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnamõju hindamisüsteemi seaduse (KeHJS) § 2¹ mõistes hinnatakse keskkonnamõjuna kaasnevad vahetut või kaudset mõju keskkonnale, inimese tervisele ja heaolule, kultuuripärandile või varale. EKV vähendamise otsustamisel kaalutakse ehitamise mõju eelnevalt loetletud ranna kaitse eesmärkidele. Seega meie 13.12.2023 antud seisukoht KSH algatamise vajalikkuse osas ei ole võrdsustatav hinnanguga EKV vähendamise võimalikkuse kohta.

Randade kasutamise piirangud ei ole kehtestatud üksnes kaitsealuste alade ja liikide kaitseks, vaid kõikide seal elavate liikide ja looduslike elupaikade kaitseks. Looduskooslusi tuleb vaadelda terviklikuna, kus kaitsealused liigid on nende esinemisel üheks ökoloogiliseks elemendiks. Rannaalad on ökoloogilises mõttes ökotonid – piirialad, kus kohtuvad erinevad keskkonnad. Sellised alad on eriti olulised elurikkuse seisukohast, kuna piiratud alal märkimisväärselt muutuvad keskkonnatingimused loovad sobiva elupaiga väga erinevatele liikidele.

Ranna piiranguvööndis asuvate metsade kaitse-eesmärgiks on nii vee ja pinnase kaitsmine kui ka puhketingimuste säilitamine.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Helen Manguse
juhataja
keskkonnakorralduse büroo

Gerda Kirs 5427 0402 (looduskasutus)
gerda.kirs@keskkonnaamet.ee

Egle Smith 5697 0213 (keskkonnakorraldus)
egle.smith@keskkonnaamet.ee